

Ismaning

Comfortable living – Solidly rented, bright 4-room apartment with loggia and two bathrooms

Property ID: 25118057



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 665.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96,1 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

At a glance

Property ID	25118057	Purchase Price	665.000 EUR
Living Space	ca. 96,1 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2000	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 20000 EUR (Sale)	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	73.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.08.2027	Energy efficiency class	B
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

The property

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

VON POLL IMMOBILIEN



Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

A first impression

This well-maintained apartment, built in 2000, offers approximately 96.1 m² of living space with four well-proportioned rooms, combining comfort with a functional layout. It is located in a modern, well-kept apartment building with only six units in this entrance. The building was constructed using solid building methods and is in excellent condition thanks to continuous maintenance. This makes the apartment ideal for families, couples, or discerning singles who appreciate spacious living areas. Upon entering the apartment, you are greeted by a pleasant atmosphere, further enhanced by the thoughtful floor plan. All rooms are accessible from the welcoming hallway. The heart of the apartment is the bright living and dining area, flooded with natural light through its large windows and offering ample space for spending time together. From the living area, you can access the south-facing loggia, which provides additional living comfort and a sunny outdoor retreat. The layout allows for flexible furniture arrangements and invites you to relax and unwind. The separate eat-in kitchen, partitioned off from the hallway, offers ample space for a modern fitted kitchen and a small seating area. Three additional rooms can be used as bedrooms, children's rooms, or offices and can be individually adapted to your needs. The two bathrooms are particularly convenient: the larger bathroom features a bathtub, a sink, and a toilet – ideal for relaxing evenings. The second bathroom is equipped with a shower, a sink, and another toilet, providing added comfort for everyday use. Both bathrooms are finished in neutral, timeless colors. The apartment features easy-care parquet and tile flooring, as well as double-glazed windows, which contribute to a comfortable living environment. Heating is provided by district heating, ensuring a comfortable room temperature with low operating costs. A cellar compartment provides additional storage space. An outdoor parking space and an underground parking space are also available. The total purchase price is €665,000 for the apartment including the outdoor parking space, plus €20,000 for the underground parking space. The apartment has been rented to a brother and sister since August 1, 2021, for €1,636 per month, making it suitable for both investors and owner-occupiers. The location boasts convenient access to shops, schools, kindergartens, and public transportation. Both urban amenities and relaxing green spaces are easily reachable. See for yourself this modern, well-maintained apartment with its optimal layout and arrange a viewing appointment – we look forward to your inquiry!

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

Details of amenities

- * Fußboden: Parkett & Fliesen
- * Zwei Badezimmer: eines mit Dusche, eines mit Badewanne inkl. Badezimmermöbel
- * Waschmaschieneanschluss im Wannen Bad
- * Einbauküche inkl. üblicher Elektrogeräte
- * Kellerraum
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Außenstellplatz
- * Vermietet an sehr solide Mieter/innen seit 01.08.2021 für 1.636 € Kaltmiete

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

All about the location

Der Tassiloweg liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Ismanings – ruhig, grün und zugleich hervorragend angebunden. Die charmante Gemeinde im Norden von München überzeugt mit einer perfekten Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohngefühl.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der historische Ortskern mit seinen Geschäften und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Verweilen ein.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot direkt vor Ort: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie die Hochschule für angewandtes Management sind schnell erreichbar. Zahlreiche Spielplätze und Vereine unterstreichen die familienfreundliche Atmosphäre der Gemeinde.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die S-Bahn-Linie S8 bringt Sie in kurzer Zeit sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene A99 und B388 schnell die umliegenden Stadtteile und die Münchner City.

Der Tassiloweg selbst zeichnet sich durch ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün aus. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, liebevoll gestalteten Gärten und einem harmonischen Miteinander. Spazier- und Radwege entlang der Isar sowie der idyllische Schlosspark bieten zusätzliche Lebensqualität und Erholung im Alltag.

Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Ruhe, Sicherheit und Lebensfreude vereint – ideal für Familien, Paare und alle, die das Leben in einer gewachsenen, modernen Gemeinde mit hoher Lebensqualität schätzen.

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25118057 - 85737 Ismaning

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com