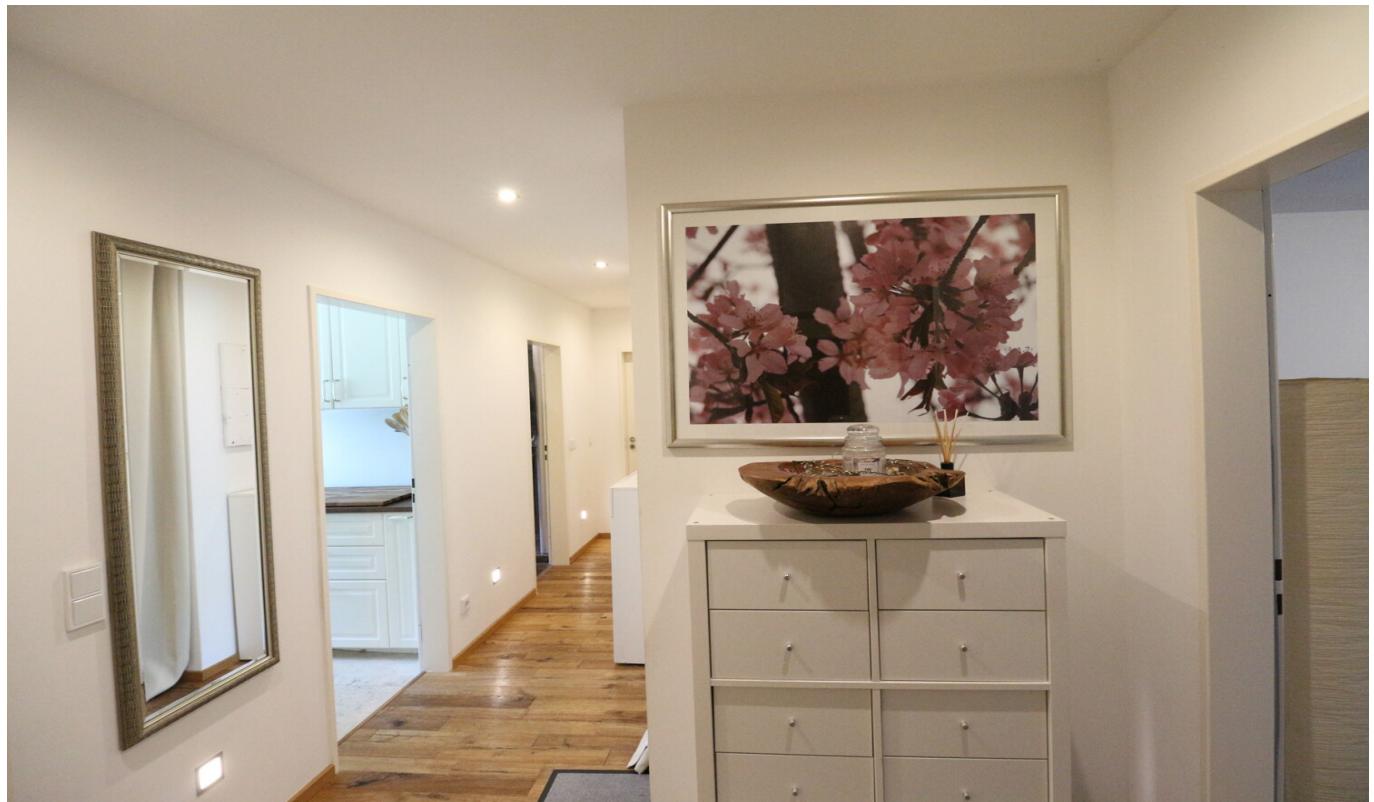


Ismanning

RESERVED!! Stylish and comfortable living – modernized 4-room condominium in a natural setting

Property ID: 25118068



PURCHASE PRICE: 579.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86,3 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25118068 - 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: 25118068 - 85737 Ismaning

At a glance

| | | | |
|----------------------|---|-------------------------------|---|
| Property ID | 25118068 | Purchase Price | 579.000 EUR |
| Living Space | ca. 86,3 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor | 1 | Modernisation / Refurbishment | 2023 |
| Rooms | 4 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 3 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 1 | Equipment | Guest WC, Garden / shared use, Balcony |
| Year of construction | 1977 | | |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 12000 EUR (Sale) | | |

Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Remote | Final energy consumption | 100.03 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 11.02.2028 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Geo Thermal | Year of construction according to energy certificate | 1977 |

Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118068 - 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: 25118068 - 85737 Ismaning

A first impression

This attractively designed, high-quality condominium on the first floor is located in a well-maintained, nine-unit apartment building constructed in 1977, which has been continuously modernized. With approximately 86.23 square meters of living space, this property offers a variety of uses across four well-proportioned rooms, ideal for couples, families, or individuals seeking additional space for work or hobbies. The apartment has been rented since May 1, 2023. The monthly rent is €1,625.00 plus €10.00 for the outdoor parking space, in addition to approximately €200.00 in utilities. This unit is therefore suitable for those seeking a well-rented property for long-term wealth preservation or for owner-occupiers. The apartment underwent a complete renovation in 2015, including the replacement of all electrical wiring and plumbing. The result is bright rooms and a contemporary ambiance characterized by high-quality fixtures and fittings. The open-plan living and dining area, as well as the bedrooms, feature real wood parquet flooring, creating a pleasant atmosphere and harmonizing beautifully with the large-format natural stone floors. Large windows allow plenty of natural light to flood in, creating a bright and inviting ambiance. During the 2015 renovation, all windows were replaced with triple-glazed PVC windows equipped with electric roller shutters. The separate kitchen offers space for modern built-in appliances and ample storage. In addition to the spacious living room, there are three bedrooms, which can be used individually as bedrooms, guest rooms, or offices. The bathroom is particularly noteworthy, featuring high-quality natural stone floors and walls, as is the guest WC. It includes both a bathtub and a separate shower, ensuring everyday comfort. A modern geothermal central heating system, installed in 2023, guarantees comfortable temperatures year-round. Hot water is additionally supplied by an efficient solar thermal system, which was also renewed in 2023. This contributes not only to a high level of living comfort but also to the energy efficiency of the property. In 2010, exterior facade insulation and a flat roof renovation were carried out. The house is in excellent condition and is continuously maintained. A small, well-kept communal garden is available for residents in front of the building. The location is particularly attractive, being in close proximity to the Bürgerpark recreational area in Ismaning. With its expansive green spaces, walking and cycling paths, it invites you to spend relaxing hours outdoors and further enhances the quality of life. Anyone looking for a stylishly designed, well-maintained, and modernized apartment with high-quality features in a pleasant location will find this an attractive offer. The total purchase price is €579,000 plus €12,000 for the outdoor parking space. We would be happy to present this property to you in more detail during a personal viewing. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

Details of amenities

- * hochwertiger Echtholzparkett
- * Natursteinboden in Küche und den Badezimmern
- * elektrische Rollläden
- * Badezimmer mit Dusche & Wanne
- * separates Gäste - WC
- * Kellerraum
- * zusätzlich ein zweiter Kellerraum anmietbar für 25 Euro monatlich mit Waschmaschinenanschluss
- * vermietet an sehr solide Mieter seit 01.05.2023 für 1.625 € Kaltmiete + 10 € Stellplatz

Sanierungen:

- * Sanierung Flachdach und Außenfassaden Dämmung 2010
- * Sanierung Heizungsanlage Geothermie 2013
- * Kernsanierung Wohnung inkl. Fenster 2015
- * Solarthermie für Warmwasseraufbereitung 2023

Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

All about the location

Die Immobilie liegt in zentraler Lage in der Hauptstraße im Herzen von Ismaning. Der Standort überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

S-Bahn (S8) in Richtung München (ca. 25 Min.) und Flughafen (ca. 15 Min.) sowie mehrere MVV-Buslinien sind schnell erreichbar. Über die A9 und A99 besteht zudem eine optimale Anbindung an das Straßennetz.

Einkauf & Versorgung:

Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich in fußläufiger Umgebung und sichern eine komfortable Nahversorgung.

Bildung & Betreuung:

Ismaning bietet ein breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie Hochschulen. Musikschule, VHS und Bibliothek ergänzen das Angebot.

Freizeit & Erholung:

Der nahe Schlosspark und die Isarauen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kulturelle Einrichtungen wie das Kallmann-Museum oder die Seidl-Mühle sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die zentrale Lage in Ismaning überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Damit bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Erholung.

Property ID: 25118068 - 85737 Ismaning

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.03 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25118068 - 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