

Izmaning

## Apartamento de 1 habitación amueblado con estilo en Ismaning: reforma de alta calidad y diseño luminoso.

Número de propiedad: 25225059



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DEL ALQUILER: 950 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 36,22 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## De un vistazo

Número de propiedad	25225059
Superficie habitable	ca. 36,22 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio del alquiler	950 EUR
Costes adicionales	150 EUR
Piso	Piso
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 1 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón



Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.08.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## La propiedad



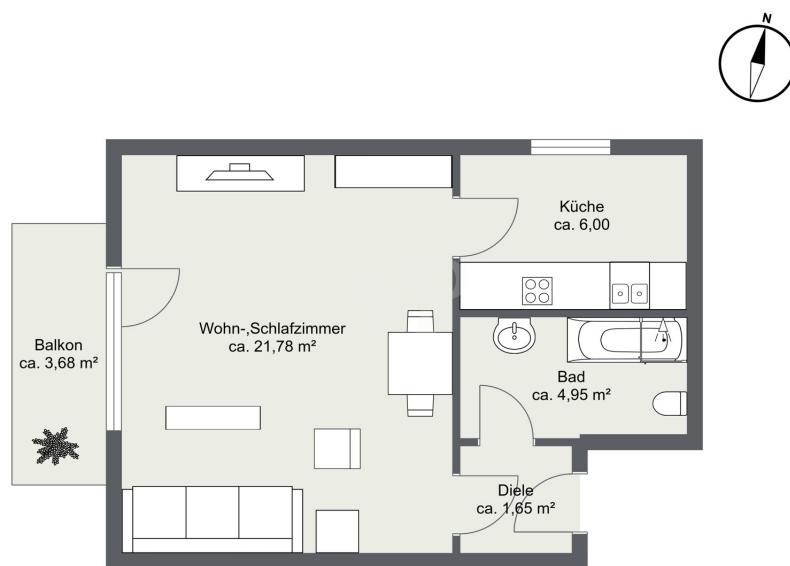
Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## Una primera impresión

Este elegante apartamento de una habitación, reformado con materiales de alta calidad y amueblado con estilo, se encuentra en la segunda planta de un edificio bien cuidado, en una zona tranquila y céntrica de Ismaning. Con una superficie aproximada de 36 metros cuadrados, combina un diseño moderno, materiales de alta calidad y un ambiente agradable. La entrada está prevista a partir del 1 de diciembre de 2025. Al entrar, un pequeño y acogedor pasillo conduce al elegante baño y a la luminosa sala de estar y dormitorio. El baño se modernizó durante la reforma de 2021 y cuenta con azulejos de alta calidad y grifería de diseño. La sala de estar y el dormitorio constituyen el corazón del apartamento. La abundante luz natural entra a raudales por las puertas del balcón, creando un ambiente luminoso y acogedor. El suelo de parquet continuo realza la alta calidad del apartamento y crea un ambiente cálido. El mobiliario moderno, adaptado a la distribución, le confiere al apartamento un carácter elegante y atemporal. Desde el salón se accede al balcón con vistas a la vegetación circundante, así como a la luminosa cocina independiente con ventana y acabados de alta calidad. Como parte de la renovación, se revocaron y pintaron todas las paredes y techos, dándole al apartamento un aire renovado. El apartamento se alquila completamente amueblado. También dispone de garaje. El alquiler mensual se compone de: 900 € de alquiler básico + 50 € de garaje + 150 € de gastos. El contrato de arrendamiento tiene una duración de dos años. Ismaning cuenta con excelentes infraestructuras, está cerca de Múnich y ofrece una amplia gama de opciones de ocio y compras. Es ideal para personas solteras o que viajan diariamente al trabajo y buscan una vida moderna en una ubicación tranquila y atractiva.

Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## Detalles de los servicios

### HIGHLIGHTS:

- \* Komplett möbliert – stilvolles, modernes Interieur inklusive
- \* Einzug ab 1. Dezember 2025 möglich
- \* Hochwertige Renovierung (2021) mit edlen Materialien
- \* Helle Wohnatmosphäre und durchgehend verlegter Parkettboden
- \* Separate, moderne Küche mit Fenster
- \* Balkon mit Blick ins Grüne
- \* Miete: 900 € Kaltmiete + 50 € Garage + 150 € Nebenkosten
- \* Ruhige, zentrale Lage mit hervorragender Anbindung nach München

Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Ismaning, einem charmanten Ort im nördlichen Umland von München. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, großzügigen Gärten und viel Grün – eine Umgebung, die Ruhe und Lebensqualität auf harmonische Weise verbindet. Hier genießt man ein angenehmes, naturnahes Wohngefühl, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit kaum Verkehr, was für ein besonders entspanntes und sicheres Wohnumfeld sorgt. Die Umgebung ist ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft legen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der zentralen Lage innerhalb des Ortes – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gemütliche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten und Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen im Ort und in den angrenzenden Gemeinden.

Für Freizeit und Erholung bietet Ismaning vielfältige Möglichkeiten: Spaziergänge entlang der Isar, sportliche Aktivitäten im nahegelegenen Sportpark oder Ausflüge in die umliegende Natur laden zum Abschalten ein. Kulturelle Veranstaltungen, Vereine und ein aktives Gemeindeleben verleihen dem Ort eine lebendige und zugleich persönliche Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der fußläufig erreichbare S-Bahnhof verbindet Ismaning direkt mit der Münchener Innenstadt und dem Flughafen, beide in rund 20 Minuten erreichbar. Zudem gewährleisten die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen eine optimale Anbindung an das gesamte Münchener Umland sowie an die Freizeitregionen im Süden Bayerns.

Nicht zuletzt zeichnet sich Ismaning durch eine attraktive kommunale Infrastruktur und eine vergleichsweise moderate steuerliche Belastung aus – ein weiterer Grund, warum diese Lage besonders bei Eigentümern und Kapitalanlegern geschätzt wird.

Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25225059 - 85737 Ismaning

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)