

Ismaning

Vida cómoda: apartamento de 4 habitaciones,  
luminoso y bien alquilado, con logia y dos baños.

Número de propiedad: 25118057



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

PRECIO DE COMPRA: 665.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25118057 - 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: 25118057 - 85737 Ismaning

## De un vistazo

|                      |                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25118057                                                          |
| Superficie habitable | ca. 96,1 m <sup>2</sup>                                           |
| Piso                 | 2                                                                 |
| Habitaciones         | 4                                                                 |
| Dormitorios          | 3                                                                 |
| Baños                | 2                                                                 |
| Año de construcción  | 2000                                                              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje, 20000 EUR (Venta) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 665.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                               |

Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## Datos energéticos

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción urbana |
| Fuente de energía                   | Tele               |
| Certificado energético válido hasta | 28.08.2027         |
| Fuente de energía                   | Geotérmico         |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 73.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1998                   |

Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## La propiedad



Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## La propiedad

**Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und professionell.**

VON POLL IMMOBILIEN



The image shows a man in a blue suit and tie, smiling and talking on a mobile phone. He is standing in front of a modern interior with white shelves. Overlaid on the right side of the image is a smartphone displaying the Von Poll Immobilien app. The app interface shows a map of a location, a list of tabs (ÜBERBLICK, INFRASTRUKTUR), and a section titled 'Marktpreis' (Market Price). The text in the 'Marktpreis' section reads: 'Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 594.594 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 666.600 € liegen. Konfidenzwert für die Bewertung: niedrig'. Below this, the app displays '594.594€' as the 'Marktpreisschätzung' (Market Price Estimate) with a '+0.58%' change and 'VS Q3 21'. At the bottom, it shows '4.158€' as the 'Preis / m²' (Price per square meter) with a '+0.58%' change and 'VS Q3 21'.

Número de propiedad: 25118057 - 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: 25118057 - 85737 Ismaning

## Una primera impresión

Este apartamento, construido en el año 2000 y en perfecto estado, ofrece aproximadamente 96,1 m<sup>2</sup> de espacio habitable con cuatro habitaciones bien proporcionadas que combinan comodidad y funcionalidad. Se encuentra en un edificio moderno y bien cuidado con solo seis unidades en esta entrada. El edificio se construyó con métodos de construcción sólidos y se encuentra en excelentes condiciones gracias a su continuo mantenimiento. Esto lo convierte en el apartamento ideal para familias, parejas o personas solteras exigentes que aprecian espacios amplios. Al entrar, le recibe un ambiente agradable, realizado por la cuidada distribución. Se accede a todas las habitaciones desde el acogedor recibidor. El corazón del apartamento es el luminoso salón-comedor, inundado de luz natural a través de sus grandes ventanales y que ofrece un amplio espacio para disfrutar del tiempo libre. Desde el salón se accede a la logia orientada al sur, que proporciona mayor comodidad y un soleado rincón al aire libre. La distribución permite una distribución flexible del mobiliario e invita a relajarse y desconectar. La cocina-comedor independiente, separada del recibidor, ofrece amplio espacio para una moderna cocina equipada y una pequeña zona de estar. Tres habitaciones adicionales pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos, y se pueden adaptar individualmente a sus necesidades. Los dos baños son especialmente prácticos: el más grande cuenta con bañera, lavabo e inodoro, ideal para relajarse por la noche. El segundo baño está equipado con ducha, lavabo e inodoro, lo que proporciona mayor comodidad para el día a día. Ambos baños están decorados en colores neutros y atemporales. El apartamento cuenta con suelos de parqué y baldosas de fácil mantenimiento, así como ventanas de doble acristalamiento, que contribuyen a un ambiente confortable. La calefacción es de distrito, lo que garantiza una temperatura ambiente agradable con bajos costes operativos. Un sótano ofrece espacio de almacenamiento adicional. También hay una plaza de aparcamiento exterior y una plaza de aparcamiento subterráneo disponibles. El precio total de compra es de 665.000 € por el apartamento, incluida la plaza de aparcamiento exterior, más 20.000 € por la plaza de aparcamiento subterráneo. El apartamento está alquilado a un hermano y una hermana desde el 1 de agosto de 2021 por 1.636 € al mes, lo que lo hace ideal tanto para inversores como para propietarios. La ubicación ofrece fácil acceso a tiendas, escuelas, guarderías y transporte público. Tanto los servicios urbanos como las relajantes zonas verdes son fácilmente accesibles. Descubra este moderno y cuidado apartamento con su distribución óptima y concierte una visita. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## Detalles de los servicios

- \* 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

Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25118057 - 85737 Ismaning

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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