

Izmaning

Appartement 1 pièce élégamment meublé à Ismaning – rénovation de haute qualité et design lumineux

CODE DU BIEN: 25225059



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 36,22 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225059	Prix de loyer	950 EUR
Surface habitable	ca. 36,22 m ²	Coûts supplémentaires	150 EUR
Etage	2	Type	Etage
Pièces	1	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1989	Surface de plancher	ca. 1 m ²
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2028	Consommation finale d'énergie	85.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

La propriété



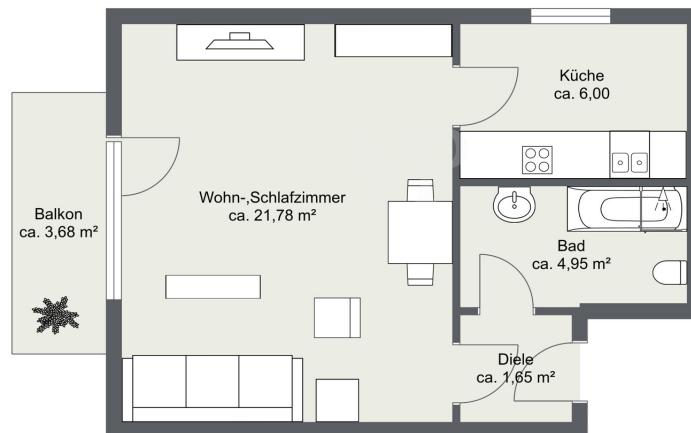
CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

La propriété



CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

Une première impression

Ce studio meublé avec goût et rénové avec des matériaux de qualité se situe au deuxième étage d'un immeuble bien entretenu, dans un quartier calme et central d'Ismaning. D'une superficie d'environ 36 mètres carrés, il allie design moderne, matériaux haut de gamme et une atmosphère de vie agréable. Disponible à partir du 1er décembre 2025. En entrant, un petit couloir accueillant mène à une salle de bains élégante et à un espace de vie lumineux comprenant salon et chambre. La salle de bains, modernisée lors de la rénovation de 2021, est dotée de carrelage haut de gamme et d'équipements modernes. L'espace de vie, véritable cœur de l'appartement, bénéficie d'une abondante lumière naturelle grâce à ses portes-fenêtres donnant sur le balcon. Le parquet continu souligne le caractère raffiné des lieux et crée une ambiance chaleureuse. Le mobilier moderne, parfaitement adapté à l'agencement, confère à l'appartement un style élégant et intemporel. Depuis le séjour, on accède au balcon offrant une vue sur la verdure environnante, ainsi qu'à la cuisine séparée et lumineuse, équipée d'une fenêtre et de plans de travail de qualité. Dans le cadre de la rénovation, tous les murs et plafonds ont été repeints et enduits, offrant à l'appartement un aspect neuf et moderne. L'appartement est loué entièrement meublé. Un garage est également disponible. Le loyer mensuel comprend : 900 € de loyer fixe + 50 € pour le garage + 150 € de charges. Le bail est conclu pour une durée fixe de deux ans. Ismaning bénéficie d'excellentes infrastructures, de la proximité de Munich et d'un large choix de commerces et de loisirs. C'est le quartier idéal pour les célibataires ou les personnes travaillant à Munich qui recherchent un logement moderne dans un environnement calme et recherché.

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kWh/(m²*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

CODE DU BIEN: 25225059 - 85737 Ismaning

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com