

Ismaning

# Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ismaning

CODE DU BIEN: 26225022

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

**PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26225022 - 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: 26225022 - 85737 Ismaning**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26225022</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>320.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 71,39 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 76 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>1972</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage, 25000 EUR (Vente)</b>		

**CODE DU BIEN: 26225022 - 85737 Ismaning**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation finale d'énergie	<b>85.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>29.08.2028</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2013</b>

CODE DU BIEN: 26225022 - 85737 Ismaning

## La propriété



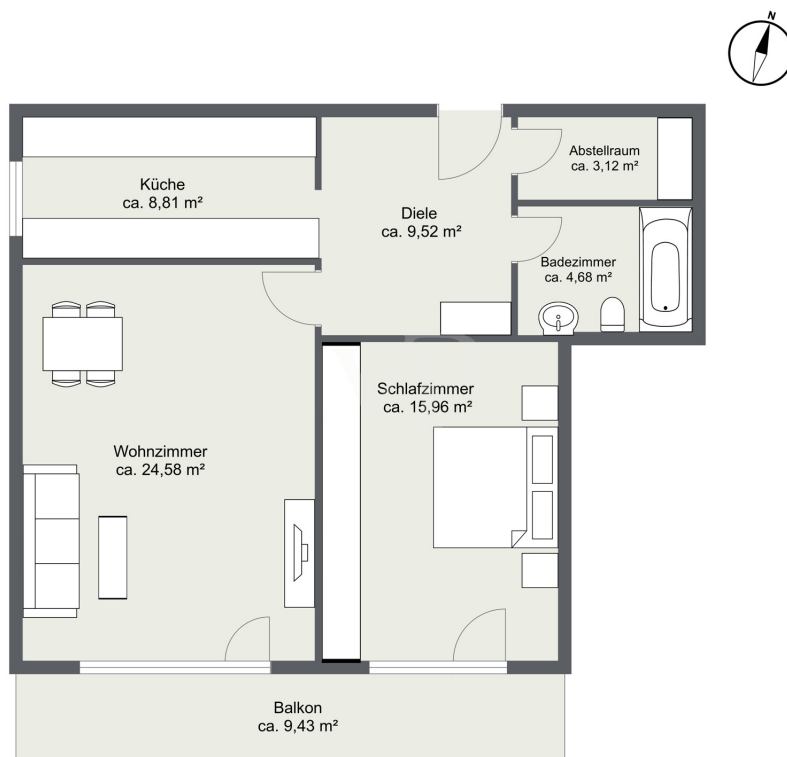
CODE DU BIEN: 26225022 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 26225022 - 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: 26225022 - 85737 Ismaning**

## **Une première impression**

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf rund 71,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit vielseitigem Potenzial.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die alle Räumlichkeiten auf angenehme und funktionale Weise miteinander verbindet und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erschließen sich sämtliche Wohnbereiche, wodurch ein durchdachter und alltagstauglicher Grundriss entsteht.

Das Wohnzimmer präsentiert sich hell und einladend und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet und zum Verweilen im Freien einlädt.

Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe sowie den direkten Zugang zum Balkon, wodurch eine besonders luftige und offene Wohnatmosphäre entsteht. Die großzügigen Fensterflächen sorgen auch hier für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter des Raumes.

Die Küche ist funktional und länglich geschnitten und verfügt über ein eigenes Fenster, das für natürliche Belichtung und eine gute Belüftung sorgt. Sie ist klar vom Wohnbereich getrennt und bietet Platz für eine praktische Küchenlösung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, das den privaten Bereich der Wohnung komplettiert. Zusätzlich steht innerhalb der Wohnung ein separater Abstellraum zur Verfügung, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände bietet und den Alltag spürbar erleichtert.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, bietet zugleich jedoch Potenzial für individuelle Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen. Dadurch eröffnet sich die attraktive Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen und persönlichen Wohnwünschen zu gestalten und das vorhandene Potenzial optimal auszuschöpfen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Garagenstellplatz.

**CODE DU BIEN: 26225022 - 85737 Ismaning**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen**
- \* **Durchdachter Grundriss mit großzügiger Diele**
- \* **Helles Wohn- und Schlafzimmer mit jeweils direktem Balkonzugang**
- \* **Große Fensterflächen für angenehm viel Tageslicht**
- \* **Separierte Küche mit eigenem Fenster**
- \* **Zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung**
- \* **Gepflegter Zustand mit Potenzial zur individuellen Modernisierung**
- \* **Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger**
- \* **Gefragte Wohnlage in Ismaning**

**CODE DU BIEN: 26225022 - 85737 Ismaning**

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung befindet sich in äußerst begerter Lage von Ismaning, einer der gefragtesten Wohnadressen im Münchner Norden. Die Gemeinde überzeugt seit jeher durch ihre gelungene Verbindung aus hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gepflegten, angenehmen Nachbarschaft und einer harmonischen Mischung aus ansprechender Wohnbebauung, ruhigen Straßenzügen und gewachsenen Strukturen, die ein ebenso repräsentatives wie lebenswertes Ambiente schaffen.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken sind in bequemer Reichweite vorhanden und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Lage. Auch Familien profitieren von dem attraktiven Umfeld, denn Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Grünflächen und Spazierwege sowie die Nähe zu den Isarauen verleihen dem Standort darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert und schaffen einen reizvollen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Verkehrsanbindung erweist sich ebenfalls als ausgesprochen vorteilhaft. Über den öffentlichen Nahverkehr bestehen sehr gute Verbindungen sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen München. Darüber hinaus sorgen die schnell erreichbaren überregionalen Verkehrsachsen für eine komfortable Anbindung an das gesamte Münchner Umland. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnlage als ideale Kombination aus Ruhe, Infrastruktur, naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit – eine Adresse, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger in besonderem Maße attraktiv ist.

**CODE DU BIEN: 26225022 - 85737 Ismaning**

## **Plus d'informations**

### **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.

**CODE DU BIEN: 26225022 - 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](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

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

---

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