

Ismaning

# RÉSERVÉ ! Un cadre de vie élégant et confortable : un appartement moderne de 4 pièces dans un environnement naturel.

CODE DU BIEN: 25118068



PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25118068 - 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: 25118068 - 85737 Ismaning**

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25118068                                |
| Surface habitable      | ca. 86,3 m <sup>2</sup>                 |
| Etage                  | 1                                       |
| Pièces                 | 4                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                       |
| Salles de bains        | 1                                       |
| Année de construction  | 1977                                    |
| Place de stationnement | 1 x surface libre,<br>12000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 579.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon                         |

CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Télé                 |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 11.02.2028           |
| Source d'alimentation                         | Chaleur géothermique |

|                                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie                         | 100.03 kWh/m²a                        |
| Classement énergétique                                | D                                     |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1977                                  |

CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## La propriété



CODE DU BIEN: 25118068 - 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: 25118068 - 85737 Ismaning

## Une première impression

Ce charmant appartement de standing, situé au premier étage d'un immeuble de neuf appartements bien entretenu, construit en 1977 et régulièrement modernisé, offre une surface habitable d'environ 86,23 m². Ses quatre pièces aux proportions harmonieuses offrent de multiples possibilités d'aménagement et sont idéales pour les couples, les familles ou les personnes seules souhaitant un espace supplémentaire pour travailler ou se détendre. Loué depuis le 1er mai 2023, son loyer mensuel s'élève à 1 625 €, auxquels s'ajoutent 10 € pour la place de parking extérieure et environ 200 € de charges. Ce bien convient parfaitement aux investisseurs recherchant un placement sûr pour préserver leur patrimoine à long terme ou aux propriétaires occupants. Entièrement rénové en 2015 (électricité et plomberie refaites à neuf), l'appartement bénéficie d'une luminosité exceptionnelle et d'une ambiance contemporaine, sublimée par des finitions haut de gamme. L'espace de vie ouvert comprenant le salon et la salle à manger, ainsi que les chambres, est revêtu d'un parquet en bois massif, créant une atmosphère agréable et s'harmonisant parfaitement avec les sols en pierre naturelle grand format. De larges fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle, instaurant une ambiance lumineuse et accueillante. Lors de la rénovation de 2015, toutes les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres en PVC triple vitrage équipées de volets roulants électriques. La cuisine séparée offre un espace suffisant pour des appareils électroménagers modernes intégrés et de nombreux rangements. Outre le spacieux salon, la maison dispose de trois chambres, pouvant être utilisées individuellement comme chambres, chambres d'amis ou bureaux. La salle de bains est particulièrement remarquable, avec ses sols et murs en pierre naturelle de haute qualité, tout comme les toilettes invités. Elle comprend une baignoire et une douche séparée, garantissant un confort optimal au quotidien. Un système de chauffage central géothermique moderne, installé en 2023, assure une température agréable toute l'année. L'eau chaude est également fournie par un système solaire thermique performant, lui aussi rénové en 2023. Ce système contribue non seulement à un confort de vie élevé, mais aussi à l'efficacité énergétique de la propriété. En 2010, l'isolation de la façade et la rénovation de la toiture plate ont été réalisées. L'appartement est en excellent état et bénéficie d'un entretien régulier. Un petit jardin commun bien entretenu est à la disposition des résidents devant l'immeuble. Son emplacement est particulièrement attractif, à proximité immédiate du parc Bürgerpark d'Ismaning. Avec ses vastes espaces verts, ses sentiers pédestres et cyclables, il invite à la détente en plein air et contribue à un cadre de vie agréable. Toute personne recherchant un appartement élégant, bien entretenu et modernisé, doté de prestations haut de gamme et situé dans un quartier agréable, sera séduite par cette offre. Le prix d'achat total est de 579 000 € auxquels s'ajoutent 12 000 €

pour la place de parking extérieure. Nous serions ravis de vous présenter ce bien plus en détail lors d'une visite. N'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## Détails des commodités

- \* hochwertiger Echholzparkett
  - \* 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

**CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**CODE DU BIEN: 25118068 - 85737 Ismaning**

## Contact

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

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)

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

---

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