

Ismaning

# Attraktives Wohnungspaket in Ismaning – Kapitalanlage mit stabilen Erträgen und Potenzial

Αριθμός ακινήτου: 26225047



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.365.000 EUR**

Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26225047	Τιμή αγοράς	1.365.000 EUR
Έτος κατασκευής	1972	Διαμέρισμα	Πάτωμα
		Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Συνολική έκταση	ca. 310 m <sup>2</sup>
		Μέθοδος κατασκευής	Στερεό

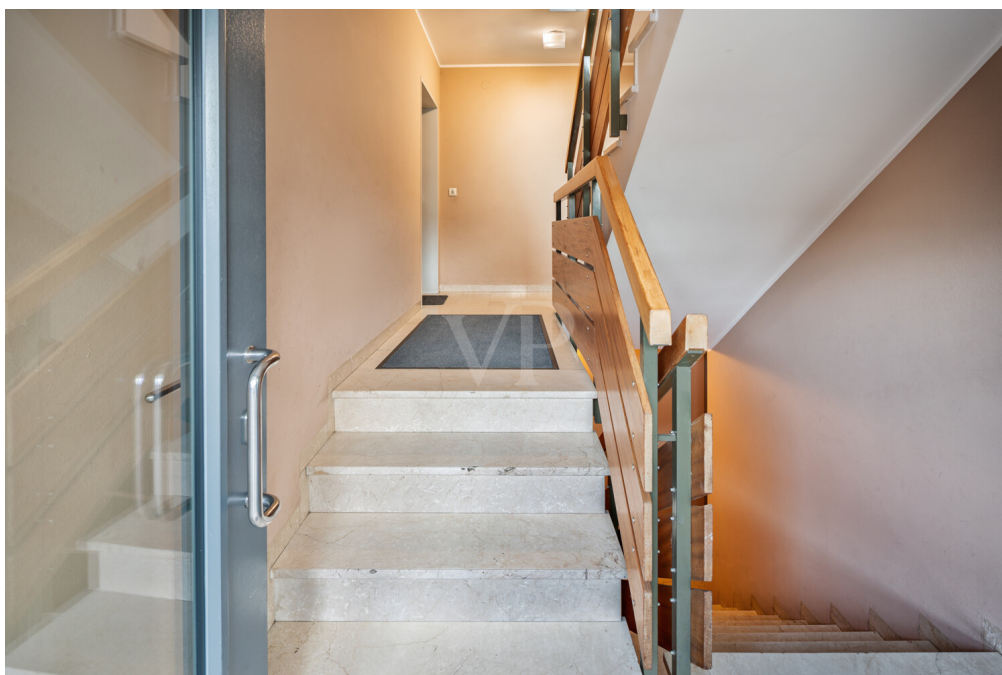
Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Τηλε	Τελική κατανάλωση ενέργειας	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.08.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2013

Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning

## Το ακίνητο



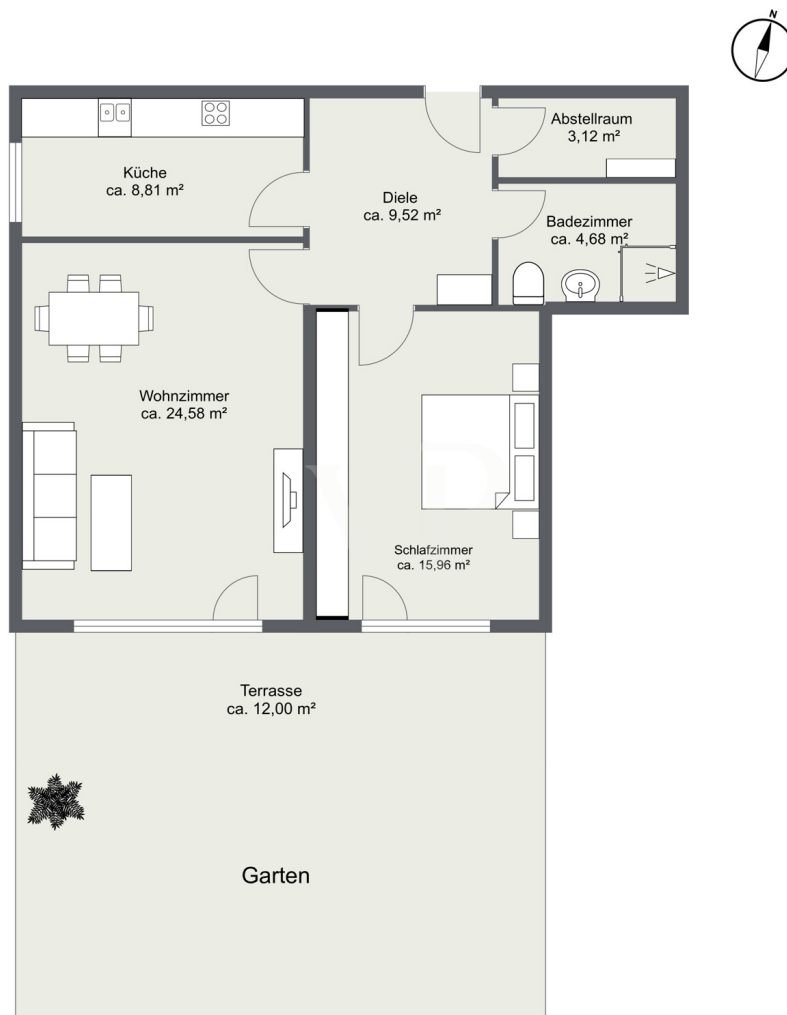
Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning

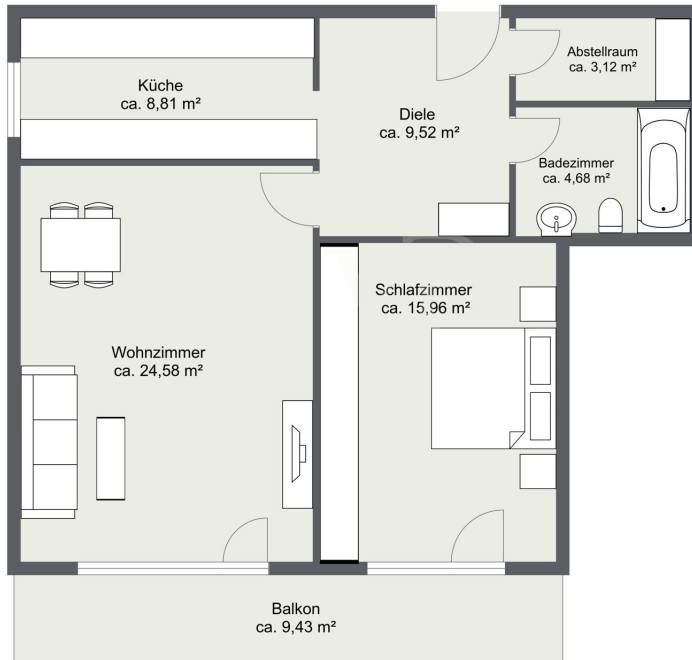
## Το ακίνητο

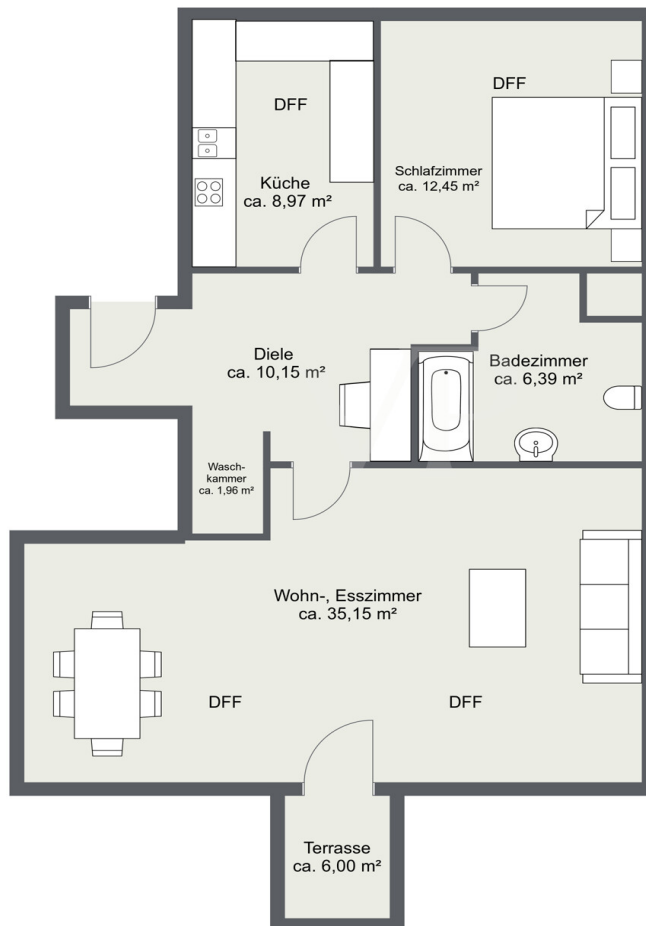
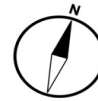


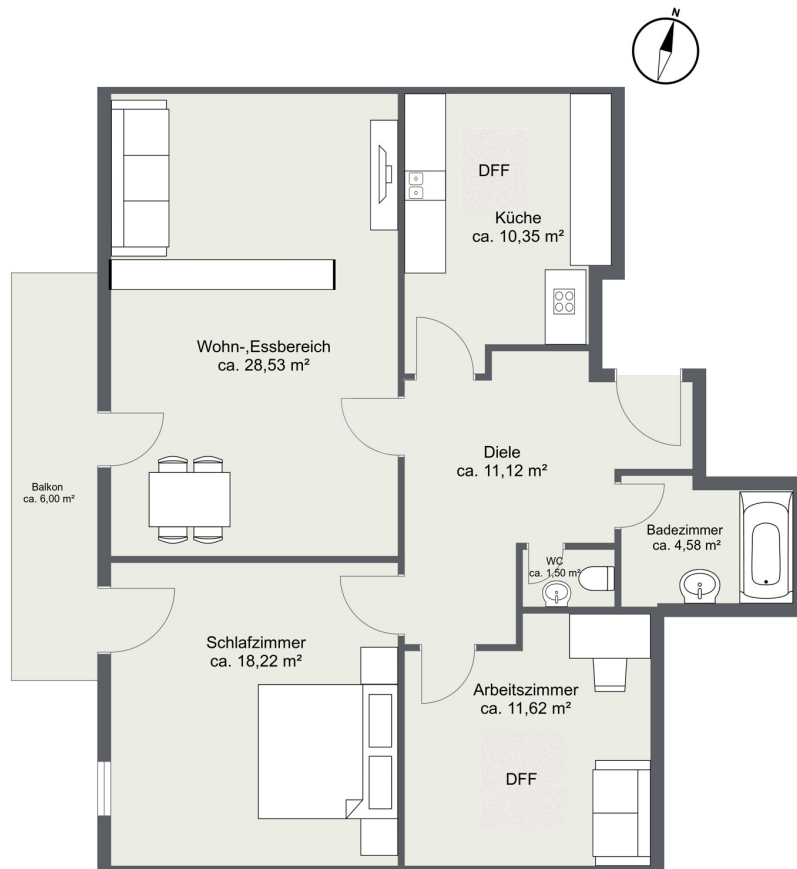
Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning

## Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning**

## Μια πρώτη εντύπωση

Attraktives Wohnungspaket in Ismaning – Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial

In begehrter Lage von Ismaning bietet sich diese seltene Gelegenheit zum Erwerb eines attraktiven Wohnungspakets in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Das Paket umfasst insgesamt vier vollständig vermietete Wohneinheiten und richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die Wert auf stabile Mieteinnahmen, langfristige Vermietbarkeit und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial legen.

Die Einheiten verteilen sich auf unterschiedliche Wohnungstypen und sprechen damit eine breite Mieterzielgruppe an. Im Erdgeschoss befindet sich eine attraktive Gartenwohnung mit ca. 72,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die insbesondere durch ihren direkten Bezug ins Grüne überzeugt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Etagenwohnung mit ca. 71,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die mit ihrem klassischen Zuschnitt und ihrer guten Vermietbarkeit eine ideale Ergänzung des Portfolios darstellt. Zwei weitere Einheiten befinden sich im Dachgeschoss und verfügen über ca. 78,07 m<sup>2</sup> bzw. ca. 88,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie überzeugen durch ihre großzügigen Grundrisse und die besondere Wohnatmosphäre auf oberster Ebene.

Zwei der angebotenen Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Außenstellplatz, an dem ein entsprechendes Sondernutzungsrecht besteht. Damit wird das Wohnungspaket um zwei komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus ergänzt. Darüber hinaus können zwei zusätzliche Garagenstellplätze erworben werden, wodurch sich das Angebot insbesondere für Kapitalanleger zusätzlich abrundet.

Sämtliche Wohnungen sind vollständig vermietet und erwirtschaften derzeit eine

jährliche Netto-Ist-Miete von ca. 43.288 €. Gleichzeitig eröffnet sich für Investoren ein attraktives Entwicklungspotenzial, denn die potenzielle jährliche Netto-Soll-Miete beläuft sich auf ca. 60.326 €. Damit verbindet dieses Wohnungspaket bereits heute gesicherte Einnahmen mit einer interessanten Perspektive zur weiteren Optimierung der Rendite.

Besonders für Kapitalanleger bietet sich hier die Möglichkeit, in einen gefragten Wohnstandort im direkten Einzugsgebiet Münchens zu investieren. Ismaning steht seit Jahren für hohe Wohnqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt. Diese Kombination sorgt für eine konstante Nachfrage nach gut vermietbaren Wohnflächen und unterstreicht die Nachhaltigkeit des Investments.

Dieses Wohnungspaket vereint somit mehrere überzeugende Argumente: einen gepflegten Gesamtzustand, einen voll vermieteten Bestand, eine attraktive Lage, vorhandene Stellplatzmöglichkeiten sowie ein deutliches Mietsteigerungspotenzial. Eine interessante Investitionsmöglichkeit für Anleger, die auf Sicherheit, Substanz und Entwicklungschancen setzen.

**Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### HIGHLIGHTS:

- \* Vier vollständig vermietete Wohneinheiten in einem gepflegten Mehrfamilienhaus
- \* Attraktive Lage in Ismaning mit hervorragender Anbindung an München
- \* Jährliche Netto-Ist-Miete: ca. 43.288 €
- \* Potenzielle jährliche Netto-Soll-Miete: ca. 60.326 €
- \* Deutliches Mietsteigerungspotenzial und Renditeoptimierung möglich
- \* Unterschiedliche Wohnungsgrößen für breite Mieterzielgruppe
- \* Gartenwohnung mit ca. 72,67 m<sup>2</sup> und direktem Zugang ins Grüne
- \* Etagenwohnung mit ca. 71,39 m<sup>2</sup> und guter Vermietbarkeit
- \* Zwei Dachgeschosswohnungen mit ca. 78,07 m<sup>2</sup> und ca. 88,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Solide Vermietungssituation mit laufenden Einnahmen ab dem ersten Tag
- \* Gefragter Wohnstandort im Münchner Umland mit nachhaltiger Nachfrage
- \* Substanzstarke Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial

**Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning**

## Όλα για την τοποθεσία

Diese Immobilie befindet sich in äußerst begehrter 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning**

## Άλλες πληροφορίες

### 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26225047 - 85737 Ismaning**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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