

Ismaning

# Stílusosan berendezett 1 szobás lakás Ismaningben – minőségi felújítás és világos design

VP azonosító: 25225059



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

BÉRLETI DÍJ: 950 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 36,22 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

## Áttekintés

VP azonosító	25225059
Hasznos lakótér	ca. 36,22 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	1
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Bérleti díj	950 EUR
További költségek	150 EUR
Lakás	Emelet
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 1 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.08.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	85.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan





VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

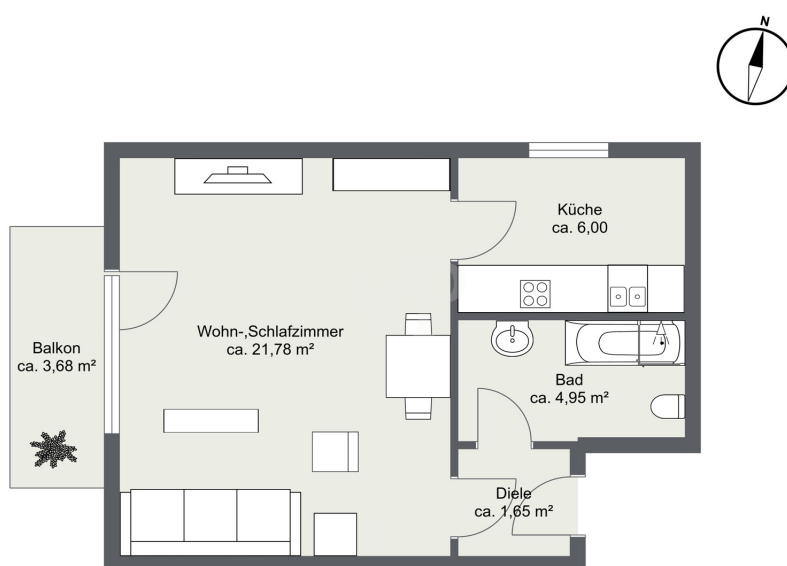
## Az ingatlan





VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning**

## Az első benyomás

Ez a stílusosan berendezett és kiváló minőségű, felújított egyszobás lakás egy jól karbantartott társasház második emeletén található, Ismaning csendes, mégis központi részén. A körülbelül 36 négyzetméteres lakás modern dizájnt, kiváló minőségű anyagokat és kellemes lakókörnyezetet ötvöz. A beköltözés 2025. december 1-jétől lehetséges. A lakásba lépve egy kis, hívogató elosztó vezet az elegánsan kialakított fürdőszobába és a világos nappali-hálószobába. A fürdőszobát a 2021-es felújítás során modernizálták, kiváló minőségű csempével és stílusos berendezési tárgyakkal rendelkezik. A nappali-hálószoba alkotja a lakás szívét. A rengeteg természetes fény árad be az erkélyajtókon keresztül, világos és barátságos légkört teremtve. A folyamatos parketta kiemeli a magas színvonalat és meleg hangulatot teremt. Az alaprajzhoz igazított modern bútorok stílusos és időtlen jelleget kölcsönöznek a lakásnak. A nappaliból a környező zöldre néző erkélyre, valamint a különálló, világos, ablakos és kiváló minőségű felületekkel ellátott konyhába juthatunk ki. A felújítás részeként az összes falat és mennyezetet újrafestették és lefestették, ami új külsőt kölcsönöz a lakásnak. A lakás teljesen bútorozottan kiadó. Garázs is bérelhető. A havi bérleti díj a következőkből áll: 900 euró alapterületi díj + 50 euró a garázsért + 150 euró közüzemi díj. A bérleti szerződés két éves határozott időtartamra szól. Ismaning kiváló infrastruktúrával, München közelségével, valamint számos szabadidős és vásárlási lehetőséggel büszkélkedhet. Ideális egyedülálló vagy ingázók számára, akik modern életet keresnek egy csendes és kíváncsi helyen.

VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



**VP azonosító: 25225059 - 85737 Ismaning**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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