

Ismaning

## Monolocale arredato con stile a Ismaning: ristrutturazione di alta qualità e design luminoso

Codice oggetto: 25225059



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

PREZZO D'AFFITTO: 950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 36,22 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25225059
Superficie netta	ca. 36,22 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	950 EUR
Costi aggiuntivi	150 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 1 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	85.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.08.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## La proprietà





Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## La proprietà



Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

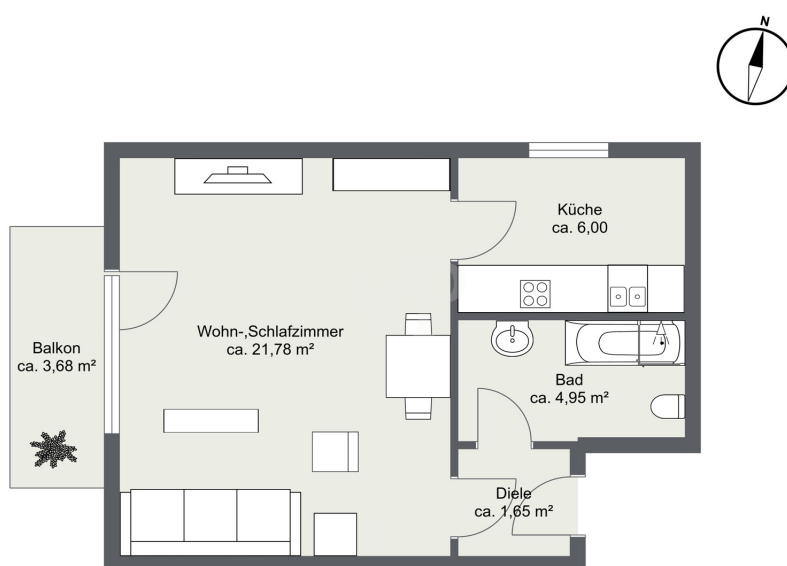
## La proprietà





Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## Una prima impressione

Questo monolocale elegantemente arredato e ristrutturato con cura si trova al secondo piano di un condominio ben tenuto, in una posizione tranquilla ma centrale a Ismaning. Con una superficie di circa 36 metri quadrati, coniuga design moderno, materiali di alta qualità e un'atmosfera piacevole. L'ingresso è possibile dal 1° dicembre 2025. Entrando nell'appartamento, un piccolo e accogliente corridoio conduce al bagno dal design elegante e alla luminosa zona giorno e notte. Il bagno è stato modernizzato durante la ristrutturazione del 2021 e presenta piastrelle di alta qualità e sanitari eleganti. La zona giorno e la zona notte costituiscono il cuore dell'appartamento. Un'abbondante luce naturale filtra dalle porte-finestre, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. Il pavimento in parquet continuo sottolinea il carattere di alta qualità e crea un'atmosfera calda. L'arredamento moderno, in linea con la planimetria, conferisce all'appartamento un carattere elegante e senza tempo. Dalla zona giorno si accede al balcone con vista sul verde circostante, nonché alla cucina separata e luminosa con finestra e superfici di alta qualità. Nell'ambito della ristrutturazione, tutte le pareti e i soffitti sono stati intonacati e tinteggiati, conferendo all'appartamento un aspetto fresco e nuovo. L'appartamento viene affittato completamente arredato. È disponibile anche un garage. Il canone mensile è composto da: 900 € di affitto base + 50 € per il garage + 150 € di utenze. Il contratto di locazione è a tempo determinato di due anni. Ismaning vanta un'eccellente infrastruttura, la vicinanza a Monaco e un'ampia gamma di opportunità per il tempo libero e lo shopping. È ideale per single o pendolari che cercano una vita moderna in una posizione tranquilla e ricercata.

Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* Komplette 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

Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25225059 - 85737 Ismaning

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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