

Ismaning

Helle Dachgeschosswohnung mit Balkon und zeitnaher Bezugsfreiheit

Codice oggetto: 26225025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26225025 - 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: 26225025 - 85737 Ismaning

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225025
Superficie netta	ca. 83 m ²
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 3 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26225025 - 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	2013

Codice oggetto: 26225025 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 26225025 - 85737 Ismaning

La proprietà



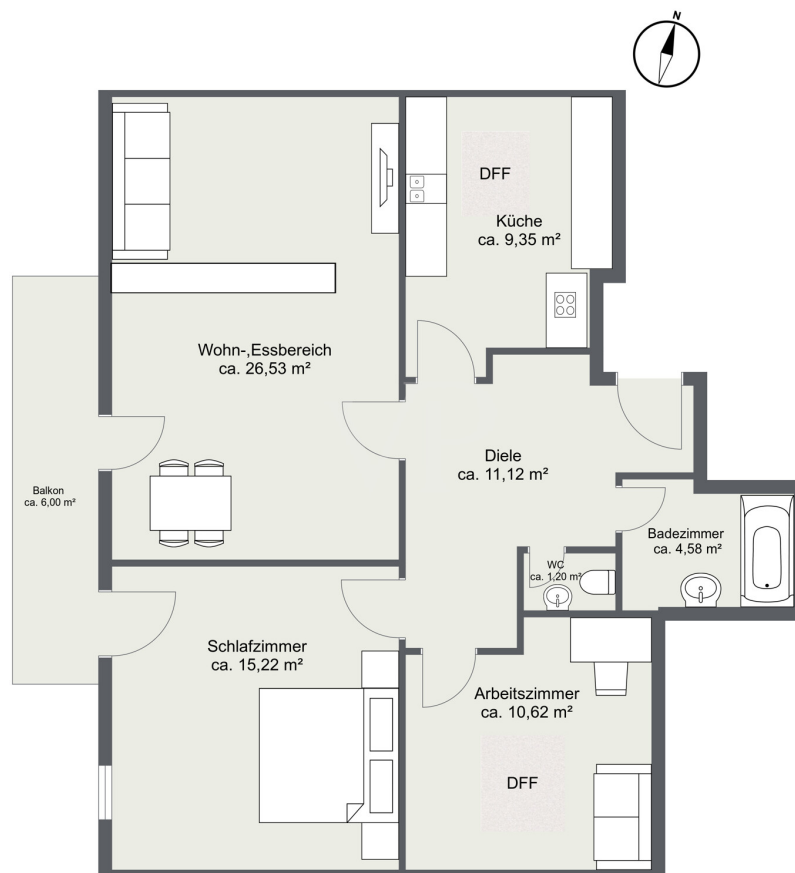
Codice oggetto: 26225025 - 85737 Ismaning

La proprietà



Codice oggetto: 26225025 - 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: 26225025 - 85737 Ismaning

Una prima impressione

Diese ansprechende 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem gepflegten Erscheinungsbild sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Auf rund 82 m² Wohnfläche bietet sie ein komfortables Zuhause, das Funktionalität und stilvolles Wohnen harmonisch miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus sich die einzelnen Räume sinnvoll erschließen. Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung sowie große Fensterflächen eine besonders helle und freundliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei separate Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Räume überzeugen durch angenehme Größen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und schlicht gestaltet und schafft mit seiner zeitlosen Ausstattung eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Gäste-WC, das den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöht.

Ein eigener Außenstellplatz, an dem ein entsprechendes Sondernutzungsrecht besteht, ergänzt das Angebot und bietet eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, wird jedoch zum 01.10.2026 bezugsfrei. Damit eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer, die eine gepflegte Wohnung mit attraktiver Raumaufteilung suchen, als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Investition in begehrter Wohnlage legen.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihr harmonisches Zusammenspiel aus durchdachter Raumaufteilung, angenehmer Helligkeit und stilvoller Gestaltung. Damit bietet sie ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage mit besonderem Wohncharakter.

Codice oggetto: 26225025 - 85737 Ismaning

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche**
- * **Großzügiger und heller Wohn- / Essbereich**
- * **Balkon mit Zugang vom Wohnbereich**
- * **Große Fensterflächen für viel Tageslicht**
- * **Zwei separate Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- * **Modern und zeitlos gestaltetes Badezimmer**
- * **Zusätzliches Gäste-WC für mehr Wohnkomfort**
- * **Durchdachter und funktionaler Grundriss**
- * **Eigener Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht**
- * **Bezugsfrei ab den 01.10.2026**
- * **Gepflegter Gesamtzustand**
- * **Attraktive Wohnung für Eigennutzer oder Kapitalanleger**

Codice oggetto: 26225025 - 85737 Ismaning

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26225025 - 85737 Ismaning

Ulteriori informazioni

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: 26225025 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com