

Ismaning

# Helle Dachgeschosswohnung mit Balkon und zeitnaher Bezugsfreiheit

*Número da propriedade: 26225025*



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

**PREÇO DE COMPRA: 420.000 EUR • ÁREA: ca. 83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning

## Numa vista geral

Número da propriedade	26225025
Área	ca. 83 m <sup>2</sup>
Piso	3
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	420.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 3 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	85.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.08.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning

## O imóvel



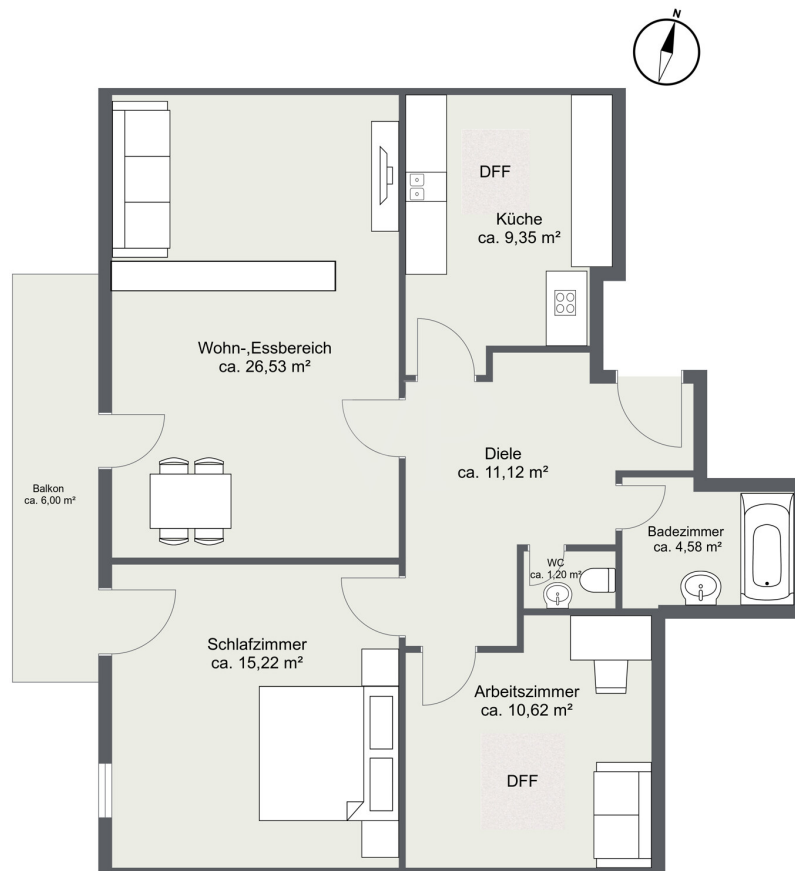
Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning**

## Uma primeira impressão

Diese ansprechende 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem gepflegten Erscheinungsbild sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre. Auf rund 82 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning**

## **Detalhes do equipamento**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> 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**

**Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning**

## **Tudo sobre a localização**

Diese Wohnung 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.

**Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning**

## **Outras informações**

### **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.

**Número da propriedade: 26225025 - 85737 Ismaning**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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