

Ismaning

# \*\* Ismaning \*\* Gepflegtes Apartment mit guter Anbindung S8 und Infrastruktur im grünen Ismaning

Objektnummer: 24118009\_2



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118009_2	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972	Modernisierung / Sanierung	2012
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.04.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung		



Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie







Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 34 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 9 Einheiten in der ersten Etage Hochparter. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Zimmer, das als Wohn- und Schlafbereich genutzt werden kann. Die Ausstattungsqualität ist normal und umfasst elektrische Rolläden, eine Einbauküche inklusive neuen Elektrogeräten und ein Badezimmer mit Dusche. Der Wohnbereich ist mit hellem Parkettboden ausgestattet, der einen warmen und einladenden Eindruck vermittelt. Die Fensterfront wurde durch die aktuellen Eigentümer im Oktober 2023 durch weiß/braune Kunststofffenster mit elektrischen Rolläden ersetzt. Zudem wurde im April 2024 der Gemeinschaftswaschraum wiederhergestellt und mit Miele Waschmaschine/Trockner ausgestattet. Die Immobilie bietet auch einen eigenen Balkon, der insbesondere an sonnigen Tagen zum Entspannen im Freien einlädt. Ein weiterer Vorteil ist das Sondernutzungsrecht für einen Außenstellplatz, der das Parken eines Fahrzeugs stressfrei und bequem macht. Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Gegend, die gute Verkehrsanbindungen und eine gute Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein kompaktes, aber gemütliches Zuhause suchen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine großartige Gelegenheit, ein komfortables und funktionales Zuhause zu einem attraktiven Preis zu erwerben. Mit seiner zentralen Lage, dem durchdachten Grundriss und den praktischen Ausstattungsmerkmalen ist diese Wohnung perfekt für jeden, der nach einem gemütlichen und gut ausgestatteten Platz zum Leben sucht.



Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Ausstattung und Details

- \* elektrische Rollläden
- \* neue Kunststofffenster Innen Weiß/ Aussen Mahagoni braun
- \* Einbauküche inkl. neuen Elektrogeräte und neuer Arbeitsplatte
- \* Neue Gegensprechanlage und Sicherungskasten mit FI-Schalter
- \* Badezimmer mit Dusche
- \* gepflegter Parkettboden mit weißen Fussleisten
- \* frisch gemalert
- \* Sondernutzungsrecht Aussenstellplatz
- \* Waschmaschinenraum im Gemeinschaftskeller mit Münzmaschinen

Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Alles zum Standort

Ismaning, nordöstlich von München gelegen, hebt sich mit seiner Nähe zu den Nachbargemeinden Garching und Unterföhring sowie zum Flughafen als gemütliche Gemeinde mit Dorf-Charakter in Oberbayern hervor. Nach wie vor wird der Ortskern von den stattlichen Bauernhäusern und deren großartigem sommerlichen Blumenschmuck geprägt. Das Schloss, in dem heute das Rathaus beherbergt ist, sowie der Schlossgarten und die katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist bilden das Zentrum Ismanings. Die Isarauen bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, wie Radl-Fahren, Spaziergehen und Laufen. Das Schlossmuseum sowie das Kallmann-Museum gewähren kulturell Interessierten ein reichhaltiges Angebot. Verschiedenste Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Medienbereich nutzen das verkehrsgünstige Ismaning als Standort. Mit der im Ort unterirdisch verlaufenden S-Bahn erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchner Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten München-Schwabing und haben einen direkten Anschluss Richtung Salzburg, Nürnberg und Stuttgart. Mit dem Bus erreichen Sie bequem Garching und Unterföhring sowie im weiteren Verlauf die U 6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring. Die Busverbindungen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, die nächste Autobahnauffahrt in ca. 6 Minuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Am Ort befinden sich unter anderen: Aldi, Lidl, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka, dm-Markt, Hallenbad und alle Arten von Schulen.

Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.



Objektnummer: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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