

Ismaning – Ismaning

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 2 TG-Stellplätzen und Gemeinschaftsgartenbereich

Objektnummer: 24118031\_1



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

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

Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118031_1
Wohnfläche	ca. 86,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – 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: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ca. 87 m<sup>2</sup> große Vier-Zimmer-Wohnung. Diese befindet sich in einem gepflegten 9 Parteien-Mehrfamilienhaus und verfügt über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und einen West-Balkon. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung Geothermie (Einbau 2023) beheizt und verfügt über eine normale Ausstattungsqualität. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne inkl. Duschvorrichtung, einem Handtuchrockner und einem Waschmaschinenplatz ausgestattet. Ein räumlich getrenntes Gäste-WC liegt direkt daneben. Die Einbauküche ist mit allen üblichen Elektrogeräten ausgestattet. Alle Türblätter wurden erneuert und die Türstöcke frisch lackiert. Des Weiteren wurden die Fußböden in den beiden Kinderzimmern und dem Schlafzimmer erneuert. Zu der Immobilie können zwei Tiefgaragen-Stellplätze zusätzlich erworben werden. Die Wohnung eignet sich ideal für eine Familie, die auf der Suche nach ausreichend Platz und Komfort in einer zentralen Lage ist. Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und dem direkt gegenüberliegenden Bürgerpark verfügt die Wohnung über eine sehr gute Infrastruktur. Die großzügige Raumverteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung der Wohnräume und bietet genügend Platz für persönliche Entfaltungsmöglichkeiten. Der Balkon lädt dazu ein, die Sonne im Grünen zu genießen und sich vom stressigen Alltag zu erholen. Zudem gibt es auf dem Gemeinschaftseigentum einen eingezäunten Gartenbereich, der von allen Eigentümern genutzt werden kann. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit einer praktischen Raumaufteilung und komfortablen Ausstattungsmerkmalen, die den Bedürfnissen einer Familie gerecht werden. Wer auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit genügend Platz und einer guten Verkehrsanbindung ist, sollte sich diese Wohnung genauer ansehen. Instandhaltungsrücklage Stand Ende 2022 ca. 173.000 Euro. Aussenfassaden Neuanstrich bereits beschlossen aus Instandhaltungsrücklage. Solarthermieanlage für Warmwasseraufbereitung 2023 erneuert.

Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Ausstattung und Details

- > 2 vollwertige Tiefgaragen-Stellplätze
- > Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenplatz, Handtuchtrockner
- > separates Gäste-WC
- > Einbauküche mit Elektrogeräte
- > alle Türblätter erneuert, Türstöcke frisch lackiert
- > Fussböden neu in beiden Kinderzimmern und Schlafzimmer
- > Gemeinschaftsgartenbereich
- > Solarthermieanlage für Warmwasseraufbereitung
- > Aussenfassendenanstrich bereits beschlossen aus Instandhaltungsrücklage

Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Alles zum Standort

Ismaning liegt im Nordosten der Landeshauptstadt München und verfügt über einen direkten S-Bahnanschluss (Linie S8) in die Münchner Innenstadt wie auch zum Münchner Flughafen. Innerörtlich besteht ein Bussystem mit 4 verschiedenen Linien, die auch zur Tram und U-Bahn Richtung München-Innenstadt führen. Ismaning ist eine attraktive und geschichtsträchtige Gemeinde mit dem Schloß und einem öffentlichen Schloßpark. Attraktiv ist vor allem die Lage an der Isar; über die isarbegleitenden Radwege ist sowohl die Münchner Innenstadt als auch in der anderen Richtung die Stadt Freising erreichbar. Insofern ist Ismaning idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge und Radl-Touren. Das Haus liegt zentrumsnah. Sie erreichen mit dem Radl in ca. 5 Minuten die ca. 1200 m entfernte S-Bahn und die dort befindlichen Geschäfte sowie Gastronomie. Der EDEKA liegt nur ca. 600 m entfernt. Mit rund 18.000 Einwohnern und zahlreichen Gewerbebetrieben ist Ismaning eine wohlhabende Gemeinde. Der Medienpark, das nördliche Gewerbegebiet und das Gewerbegebiet am Lenzenfleck bieten zahlreiche Beschäftigungsverhältnisse, überwiegend im höherwertigen Jobsegment. Ismaning ist mit 7 Kindergärten, 2 Grundschulen, der Hauptschule, einer Realschule, dem neuen Gymnasium und zahlreichen Sporteinrichtungen wie dem neuen, beliebten Hallenbad, Tennis- und Fußballplatzanlagen und dem Eisweiher für alle Altersgruppen attraktiv. Großzügige Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomieangebote mit Biergarten und Terrassen, die Hotellerie und die Flughafennähe runden das Standortprofil sehr vorteilhaft ab. Ismaning verfügt quasi über 2 Auffahrten zur BAB. Einmal im Norden die Auffahrt Garching/Ismaning auf die A9 und einmal im Süden die Auffahrt Aschheim/Ismaning auf den BAB-Ring A99. Insofern sind alle wichtigen Destinationen wie Flughafen MUC, Ingolstadt, Rosenheim, Augsburg und Garmisch zügig zu erreichen.

Objektnummer: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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: 24118031\_1 - 85737 Ismaning – 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)