

Ismaning

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

Property ID: 24118009\_2



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

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## At a glance

Property ID	24118009_2	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 34 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2012
Rooms	1	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	wood	Final energy consumption	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.04.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Pellet-Fuelled		

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## The property



Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## A first impression

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.

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Details of amenities

- \* 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

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## All about the location

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.

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Other information

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.

Property ID: 24118009\_2 - 85737 Ismaning

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)