

Ismaning – Ismaning

# Sanierte Oase in Ismaning: Eigentumswohnung mit Wohlfühlfaktor

????????? ??????????: 23225021



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

???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 92,73 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ??? ??????

???????? ??????????	23225021	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 92,73 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 2,60 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	2	????? ??????????????	2013
????? ?????????????	1972	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ??????, 25000 EUR (?????????)	????????????	
		???????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

?????????????? ????????????

???????????	??????? ???????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	29.08.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???			
????? ????????????	??????? ???????		
	???????????		

???????? ?????????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ?????????



??????? ???????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ????????



??????? ???????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ????????



???????? ??????????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

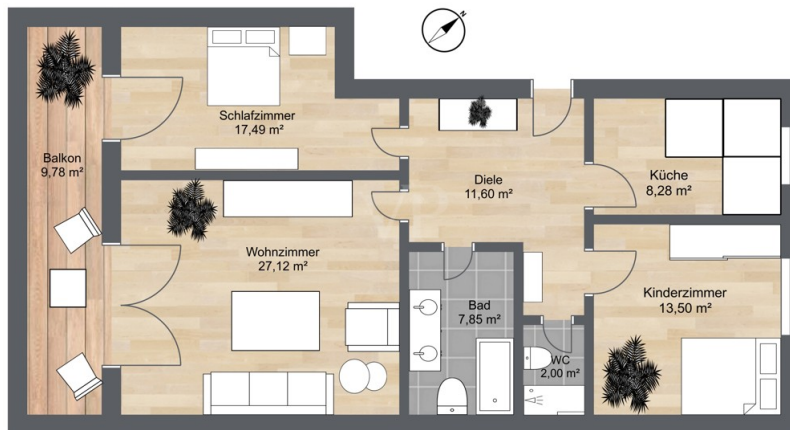
?? ?????????





???????? ?????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

??? ?????? ???????????

Diese helle, moderne Immobilie mit drei Zimmern befindet sich in ruhiger Lage in Ismaning. Sie ist im 1. Obergeschoss gelegen, verfügt über einen sehr gut geschnittenen Grundriss und ist nach Südwesten ausgerichtet. Von dem großzügigen, zentralen Flurbereich gehen alle Zimmer der Wohnung ab. Das Wohnzimmer und das große Masterschlafzimmer haben beide Zugang zu dem gemeinsamen Balkon, welcher zu entspannten Stunden in der Sonne und zum Lesen einlädt. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 vollständig saniert. Die Sanierung umfasste die Böden, die Badezimmer, die Wände sowie sämtliche Zu- und Abläufe und die Küche. In allen Zimmern, mit Ausnahme der Bäder, ist Echtholzparkett verlegt. Die moderne Einbauküche besteht aus weißen Schrankelementen und Arbeitsplatte. Zusätzlich sind ein Herd mit Cerankochfeld und Backofen sowie ein Unterbaukühlschrank verbaut. Bei den neuen renovierten Bädern handelt es sich um ein Duschbad und eine Wannenduschbad, welche praktischerweise nebeneinander gelegen sind. Die Wände der Bäder sind in einem modernen gedeckten Mintton gehalten. Der Naßbereich im Dusch- sowie im Wannenduschbad hat zudem eine zum Wandton passende Ziegeloptik. Die Bodenbeläge bestehen aus modernen großflächigen Badfliesen. Zusätzlich verfügt das Wannenduschbad über zwei separate Waschbecken. Somit kommt es auch in den Morgenstunden zu keinem unnötigen Zeitstress. Die Wohnung wird optional möbliert verkauft. Zur Verfügung stehen: Im Wohnzimmer: Ein Esstisch mit Stühlen, eine Couch mit Récamiere und Couchtisch und ein Sideboard. Im Masterschlafzimmer: Ein modernes Doppelbett mit Nachttisch und Kommode. Im Arbeits- oder Kinderzimmer: Ein modernes Einzelbett sowie ein Schreibtisch mit Stuhl sowie in der Küche: Ein Esstisch für zwei Personen. Ein Garagenstellplatz kann zusätzlich für 25.000 Euro dazu erworben werden. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

???????????????? ???? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Komplette Sanierung der Wohnung 2023
- \* Echtholzparkettboden aus Eiche
- \* Sanierung der Badezimmer
- \* Fernwärme vorhanden
- \* Moderne Küche
- \* Optional Möblierung inbegriffen
- \* Waschküche im Keller mit separatem Waschmaschinenanschluss für jeden Eigentümer
- \* Trockenraum
- \* Garagenstellplatz
- \* Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum

??????? ???????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

??? ??? ??? ????????????

Die Gemeinde Ismaning liegt zwischen Landeshauptstadt und Flughafen im Norden des Landkreises München. Mit Schlossanlagen, Kallmann-Museum und Schlossmuseum ist die historische Ortsmitte ein beliebter Treffpunkt. Zur hohen Lebensqualität trägt die gut ausgebaute Infrastruktur mit einer Vielzahl von Schulen, Kindertagesstätten, Erholungs- und Freizeitflächen bei. Wegen der hochtechnischen, global beschäftigten Unternehmen auch aus der Computerbranche ist Ismaning als Wirtschaftsstandort gefragt. Mit der Flughafen-S-Bahn (S8) ist man schon in 23 Minuten in Marienplatz und in 15 Minuten beim Flughafen-Terminal. Zur aktiven Gemeinschaft tragen Vereine und Organisationen bei; diese sind besonders in den kulturellen, sportlichen und gesellschaftlichen Bereichen tätig.

??????? ???????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 23225021 - 85737 Ismaning – Ismaning

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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