

Ismaning – Ismaning

# Helles, großzügiges Einfamilienhaus im Herzen von Ismaning

????????? ??????????: 24118051



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

???? ??????????: 3.000 EUR • ??????????: ca. 164 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ??????? ??: 300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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

???????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ??? ??????

???????? ??????????	24118051
????????????	ca. 164 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	4.5
????????????? ???	3
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	2000
????? ??????????????	1 x ???????

??????	
?????????	????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 99 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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

????????	????????	????????????	VERBRAUCH
????????	????????	????????	
???? ?????	????	????	128.50 kWh/m²a
????????	12.08.2034	????????	
????????		????????	
???? ??		????????	D
???? ?????	????????	????????	
		????????	

????????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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



????????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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



???????? ?????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ????????



???????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ?????????





????????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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



????????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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



???????? ?????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ????????



???????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

?? ?????????



??????? ???????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

??????





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

???????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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

Die angebotene Miet-Immobilie ist eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2000 und befindet sich in einem gepflegtem Zustand. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Etagen. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich, der durch bodentiefe Fenster viel Tageslicht erhält. Die offene Küche ist in einem gepflegten Zustand und mit allen üblichen Elektrogeräten ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, welche zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Wanne. Zudem gibt es einen weiteren Raum, der als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres großes Schlafzimmer/Studio sowie ein großes Badezimmer. Das Haus wird über eine Fußbodenheizung und im Obergeschoss und Dachgeschoss über Wandheizung beheizt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Ausstattung der Immobilie ist gehoben und bietet den Bewohnern ein komfortables Wohngefühl. Zu der Immobilie gehören zwei Balkone, auf denen man die Aussicht auf die Umgebung genießen kann. Der Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe. Die Autobahn ist schnell erreichbar, was den Standort auch für Pendler attraktiv macht. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein modernes und gepflegtes Haus, das sich ideal für eine Familie eignet, die Wert auf Komfort und eine gute Lage legt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien bitten wir eine vollständige Bewerbungsmappe mit folgendem Inhalt vorzubereiten. \* Mieterselbstauskunft \* Gehaltsnachweise der letzten 2 Monate \* Bestätigung Arbeitgeber über ungekündigtes Arbeitsverhältnis \* Schufa Auskunft Bei Vertragsabschluss: \* Personalausweis \* Bestätigung Vorvermieter, keine Mietrückstände \* Nachweis Police Haftpflichtversicherung Vielen Dank für Ihr Verständnis. Die Makler-Courtage wird gemäß aktueller gesetzlicher Regelung vom Vermieter getragen.

???????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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

- \* Wärmedämmung der Aussenmauern
- \* Wandheizung innen
- \* Lerchenholzfenster
- \* Staubsauger Anlage
- \* hochwertige Einbauten z.B. Gardarobe
- \* Massivholz-Dielenböden in den Schlafzimmern und im Studio
- \* Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- \* 1 Raum im Keller hat Wohnraumqualität inkl. Fussbodenheizung
- \* 1 Garage mit Speicher, Unterkellert mit Wasser- und Stromanschluss
- \* Stellplatz vor der Garage



???????? ?????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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

Ismaning ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis München, etwa 10 Kilometer nordöstlich von München. Die Ortschaft liegt in der Münchener Schotterebene, durch die die Isar fließt. Diese Lage verleiht Ismaning eine landschaftliche Besonderheit und macht es zu einem beliebten Naherholungsgebiet. Im Westen liegt die Stadt München, im Süden Unterföhring, im Norden Garching bei München und im Osten Aschheim. Verkehrsanbindung: Autobahnen: Die A9 (München-Nürnberg) und die A99 (Autobahnring München) sind schnell erreichbar und verbinden Ismaning gut mit dem nationalen Straßennetz. Öffentlicher Nahverkehr: Ismaning hat eine S-Bahn-Station (Linie S8), die direkte Verbindungen nach München und zum Flughafen München ermöglicht. Der Flughafen München ist etwa 20 Kilometer entfernt und in weniger als 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Ismaning ist Standort für zahlreiche Unternehmen, vor allem aus den Bereichen Medien, IT und Telekommunikation. Beispielsweise haben der Fernsehsender Sport1 und das Unternehmen ProSiebenSat.1 Media hier ihren Sitz. Die Gemeinde bietet eine gut entwickelte Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Kultur und Sehenswürdigkeiten: Schloss Ismaning: Ein barockes Schloss, das heute das Rathaus und das Heimatmuseum beherbergt. Die weitläufigen Isarauen bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholung am Wasser. Ismaning hat ein reges kulturelles Leben mit Veranstaltungen, Konzerten und Ausstellungen, die regelmäßig stattfinden. Einwohnerzahl: Rund 17.000 (Stand 2023). Ismaning hat eine gemischte Altersstruktur, mit einem hohen Anteil an Familien und älteren Bürgern, was zu einer ausgewogenen Bevölkerungsverteilung führt. In Ismaning gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und eine Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden leicht erreichbar. Die Gemeinde ist auch für ihr breites Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen bekannt, darunter Sportvereine, ein Hallenbad und ein großes Sportzentrum. Die Nähe zur Isar und die umliegenden Grünflächen machen Ismaning zu einem attraktiven Ort für Naturliebhaber. Die Gemeinde engagiert sich auch aktiv im Umweltschutz und der nachhaltigen Entwicklung. Ismaning ist eine wohlhabende, gut vernetzte Gemeinde mit einer starken wirtschaftlichen Basis und einer hohen Lebensqualität. Die Nähe zu München und die naturnahe Lage machen es zu einem begehrten Wohnort.

??????? ????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 128.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

???????? ??????????: 24118051 - 85737 Ismaning – Ismaning

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

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

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: ismaning@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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