

Ismaning – Ismaning

# NEU !!! Bezugsfrei ab November 2024, geräumige 2 Zimmer Wohnung in zentraler Lage

Número da propriedade: 24118042\_1



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

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 55,71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Numa vista geral

Número da propriedade	24118042_1	Preço de compra	295.000 EUR
Área	ca. 55,71 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 3 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1982		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	131.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.04.2024	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## O imóvel



Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Uma primeira impressão

Die angebotene Immobilie ist eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im dritten Stock eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1982. Die Wohnfläche beträgt ca. 56 m<sup>2</sup> und umfasst ein Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer sowie einen Westbalkon. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche Wohnfläche in einer ruhigen Umgebung suchen. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und ist nur 5 Minuten fußläufig von den Isarauen entfernt. Durch eine solide NEU-Vermietung ab dem 01.11.2024 eignet sich die Immobilie auch als Kapitalanlage. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem guten modernisierten Zustand. Ein gültiger Energieausweis wurde bereits beantragt und liegt der Hausverwaltung in einigen Tagen vor. Die Ausstattungsqualität der Wohnung wird als normal eingestuft. Die Balkontür mit Fensterelement wurden im Juli 2024 und die Dachflächenfenster in der Küche und dem Badezimmer vor ca. 10 Jahren erneuert. Zudem wurde 2023 eine Tiefgaragensanierung durchgeführt. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Insgesamt handelt es sich bei diesem Angebot um eine solide und gut gepflegte Wohnung mit angemessener Ausstattung. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine interessante Option. Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter an dieser Stelle nur wenige Innenaufnahmen veröffentlichen.



Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Tudo sobre a localização

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 einem 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 Fahrrad-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. Die Allianz Arena ist nur ca. 15 Autominuten oder 25 Fahrradminuten entfernt. 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.

Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 24118042\_1 - 85737 Ismaning – Ismaning

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)