

Ismaning

## Modernisierte 4-Zimmer-ETW mit hochwertiger Ausstattung und solider Vermietung in Ismaning

???????? ?????: 25118048V



???? ?????: 629.000 EUR • ?????: ca. 86,23 m<sup>2</sup> • ?????: 4

??????? ????????: 25118048V - 85737 Ismaning

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

??????? ???????: 25118048V - 85737 Ismaning

?? ??? ??????

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| ???????? ?????????  | 25118048V                |
| ???????????         | ca. 86,23 m <sup>2</sup> |
| ???????             | 1                        |
| ?????????           | 4                        |
| ???????????? ??     | 3                        |
| ??????????          |                          |
| ??????????          | 1                        |
| ???? ?????????????  | 1977                     |
| ????? ????????????? | 1 x ????????????         |
|                     | ????? ?????????????      |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 629.000 EUR                                                                           |
| ?????????????        | ???????                                                                               |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2023                                                                                  |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ?????????????????    | ca. 86 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | WC ????????????,<br>?????, ??????????                                                 |

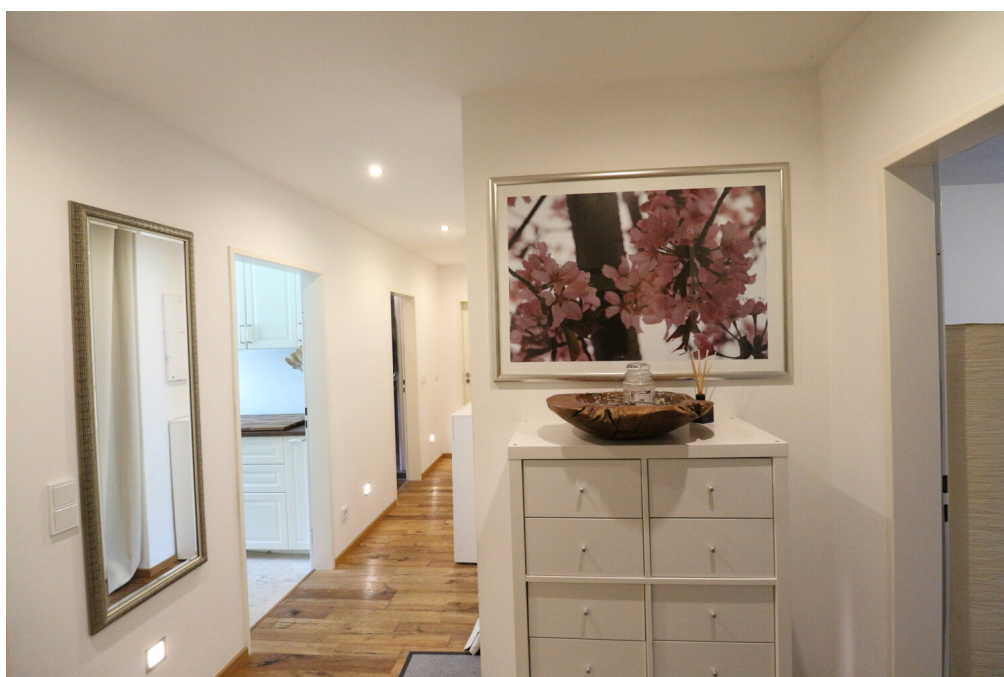
??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

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

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 100.03 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 11.02.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                     | D              |
| ????? ???????????                                  | ?????????????         | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1977           |

???????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

?? ????????





??????? ???????: 25118048V - 85737 Ismaning

?? ????????



??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

?? ????????



??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

?? ????????





??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

?? ????????



??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

?? ????????



???????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

???????



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

??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

## ??? ?????? ???????????

Diese ansprechend gestaltete, wertige Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten 9-Parteien-Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1977, das sich dauerhaft durch ein besonderes Maß an Modernisierung auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 86,23 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie auf insgesamt 4 gut geschnittenen Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Menschen, die zusätzlichen Raum für Arbeiten oder Hobbys suchen.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2023 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.625,00 Euro + 10 Euro für den Außenstellplatz, zuzüglich Nebenkosten von ca. 200,00 Euro. Die Einheit eignet sich daher für Interessenten, die eine solide vermietete Immobilie zur nachhaltigen Vermögenssicherung suchen oder Eigennutzer.

Die Wohnung wurde 2015 im Rahmen einer Kernsanierung vollständig modernisiert. Hierbei wurden sowohl die komplette Elektrik als auch sämtliche Wasserleitungen erneuert. Das Ergebnis sind helle Räume und ein zeitgemäßes Ambiente, das sich durch hochwertige Ausstattungselemente auszeichnet.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich sowie die Schlafräume punkten mit Echtholzparkett, das für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt und sich harmonisch mit den großformatigen Natursteinböden ergänzt. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen so eine freundliche und einladende Atmosphäre. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2015 wurden sämtliche Fenster durch dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden ersetzt.

Die separate Küche bietet Platz für moderne Einbauten und ausreichend Stauraum. Neben dem geräumigen Wohnzimmer stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die individuell als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer, das – wie auch das Gäste-WC – mit hochwertigen Natursteinböden und -wänden ausgestattet wurde. Hier finden Sie sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche, die für Komfort im Alltag sorgen.

Für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt die moderne Zentralheizung auf Basis von Geothermie, die 2023 eingebaut wurde. Die Warmwasserversorgung erfolgt zusätzlich über eine effiziente Solarthermieanlage, die ebenfalls 2023 erneuert wurde. Dies trägt nicht nur zu einem hohen Wohnkomfort, sondern auch zur Energieeffizienz der Immobilie bei.

Im Jahr 2010 wurden eine Außenfassadendämmung sowie eine Flachdachsanierung durchgeführt. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird kontinuierlich instand gehalten.

Vor dem Haus steht den Bewohnern ein kleiner, gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Besonders attraktiv ist die Lage in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Bürgerpark in Ismaning, das mit weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen zu erholsamen Stunden im Freien einlädt und die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.

Wer eine stilvoll gestaltete, gepflegte und modernisierte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in angenehmer Lage sucht, findet hier ein attraktives Angebot. Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

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

- \* hochwertiger Echholzparkett
  - \* Natursteinboden in Küche und den Badezimmern
  - \* elektrische Rollläden
  - \* Badezimmer mit Dusche & Wanne
  - \* separates Gäste - WC
  - \* Kellerraum
  - \* zusätzlich ein zweiter Kellerraum anmietbar für 25 Euro monatlich mit Waschmaschinenanschluss
  - \* vermietet an sehr solide Mieter seit 01.05.2023 für 1.625 € Kaltmiete + 10 € Stellplatz
- Sanierungen:
- \* Sanierung Flachdach und Aussenfassaden Dämmung 2010
  - \* Sanierung Heizungsanlage Geothermie 2013
  - \* Kernsanierung Wohnung inkl. Fenster 2015
  - \* Solarthermie für Warmwasseraufbereitung 2023

??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

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

Die Immobilie liegt in zentraler Lage in der Hauptstraße im Herzen von Ismaning. Der Standort überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

S-Bahn (S8) in Richtung München (ca. 25 Min.) und Flughafen (ca. 15 Min.) sowie mehrere MVV-Buslinien sind schnell erreichbar. Über die A9 und A99 besteht zudem eine optimale Anbindung an das Straßennetz.

Einkauf & Versorgung:

Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich in fußläufiger Umgebung und sichern eine komfortable Nahversorgung.

Bildung & Betreuung:

Ismaning bietet ein breites Bildungsangebot mit Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie Hochschulen. Musikschule, VHS und Bibliothek ergänzen das Angebot.

Freizeit & Erholung:

Der nahe Schlosspark und die Isarauen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kulturelle Einrichtungen wie das Kallmann-Museum oder die Seidl-Mühle sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die zentrale Lage in Ismaning überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie durch ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot. Damit bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Erholung.

??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 100.03 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25118048V - 85737 Ismaning

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

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

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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