

Ismaning

# Gemütliches 1-Zimmer Apartment in Ismaning

Objektnummer: 24225020



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

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225020
Wohnfläche	ca. 35,44 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 2,60 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

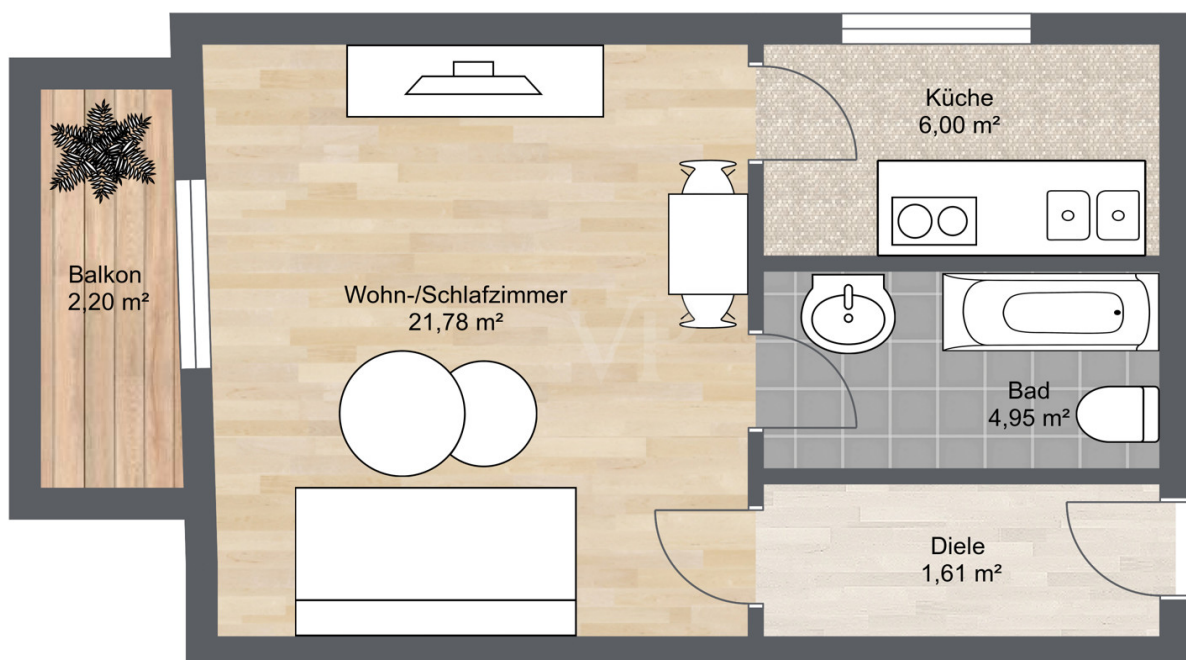
Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante 1-Zimmer Apartment in Ismaning bietet eine Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup> und vereint geschmackvolles Design mit praktischem Komfort. Das Apartment beeindruckt mit hochwertigem Echtholzparkett, das sich elegant durch den Wohnraum zieht und eine warme Atmosphäre schafft. Lediglich das Badezimmer und die Küche sind mit stilvollen Fliesen ausgestattet, die eine einfache Pflege gewährleisten. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für Ihre persönliche Gestaltung. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auch auf den gemütlichen Balkon, der Raum für entspannte Stunden im Freien bietet und einen schönen Blick auf die umliegende Umgebung ermöglicht. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet alle Annehmlichkeiten, die Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen. Ein moderner Herd, ausreichend Stauraum und eine praktische Arbeitsfläche machen das Kochen zum Vergnügen. Das Badezimmer verfügt über eine einladende Badewanne, ideal für entspannende Momente nach einem langen Tag. Hochwertige Armaturen und stilvolles Design sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung wird möbliert verkauft. Zur Verfügung stehen: Wohn-/ und Schlafzimmer: Ein Esstisch mit Stühlen, eine Schlafcouch, ein Kleiderschrank und ein Sideboard Balkon: Tisch mit zwei Stühlen Das Apartment befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Baujahr 1972 und bietet dank seiner Lage eine ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die umliegenden Geschäfte und Restaurants. Die Immobilie ist aktuell bis zum 31.03.2026 befristet vermietet. \*Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Echtholzparkettboden aus Eiche
- \* Fernwärme vorhanden
- \* Moderne Küche
- \* Waschküche im Keller mit separatem Waschmaschinenanschluss für jeden Eigentümer
- \* Trockenraum
- \* Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum

Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Objektnummer: 24225020 - 85737 Ismaning

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)