Ismaning

Ihr neues Zuhause: Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Ismaning zu vermieten

Objektnummer: 26118046



MIETPREIS: 2.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 210 m²

Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

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

Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Auf einen Blick

Objektnummer	26118046
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	2 x Freiplatz

Mietpreis	2.750 EUR
Nebenkosten	170 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	106 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Die Immobilie





Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

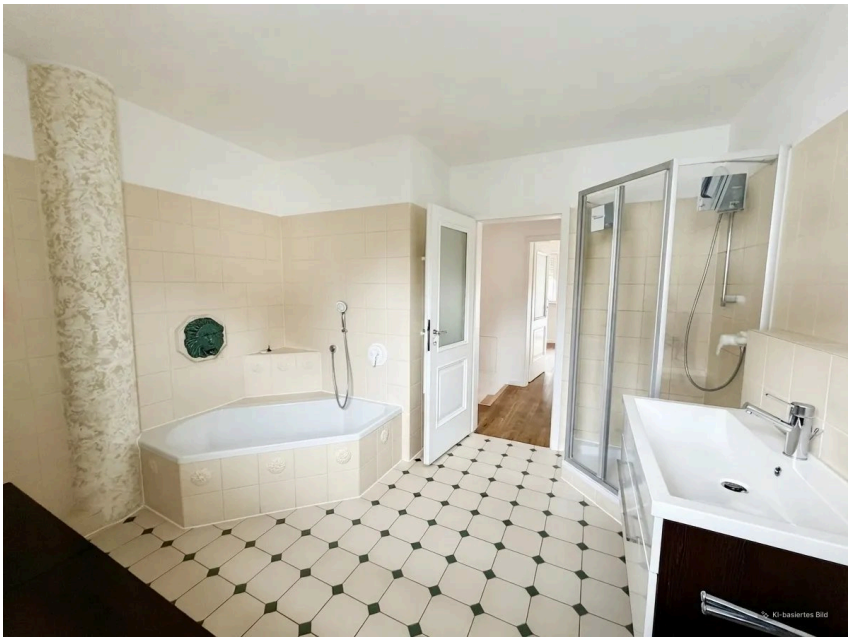
Die Immobilie





Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Die Immobilie





Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

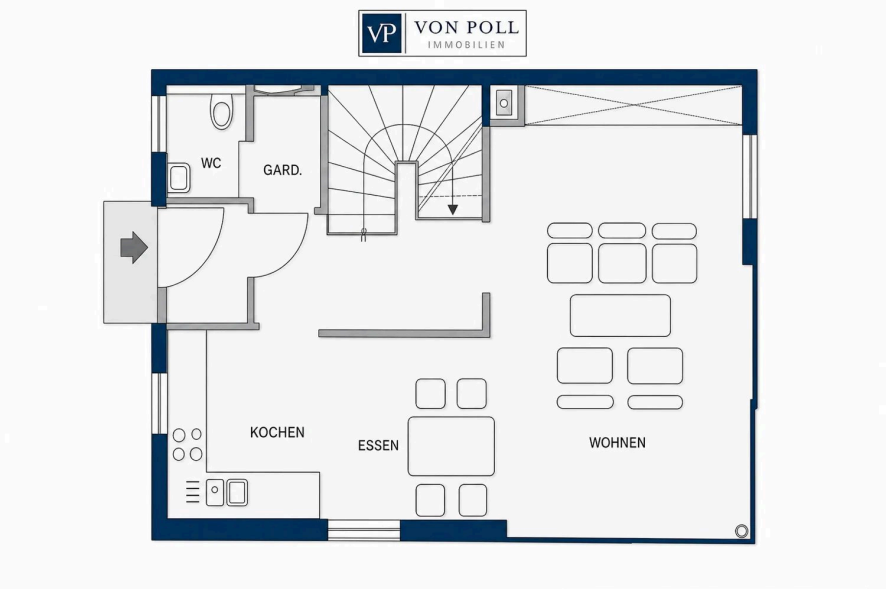
Die Immobilie

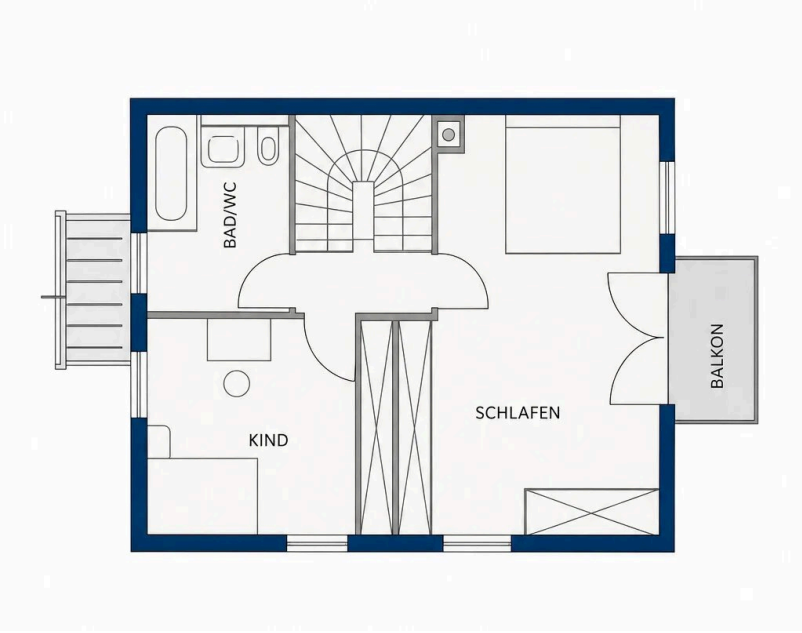




Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

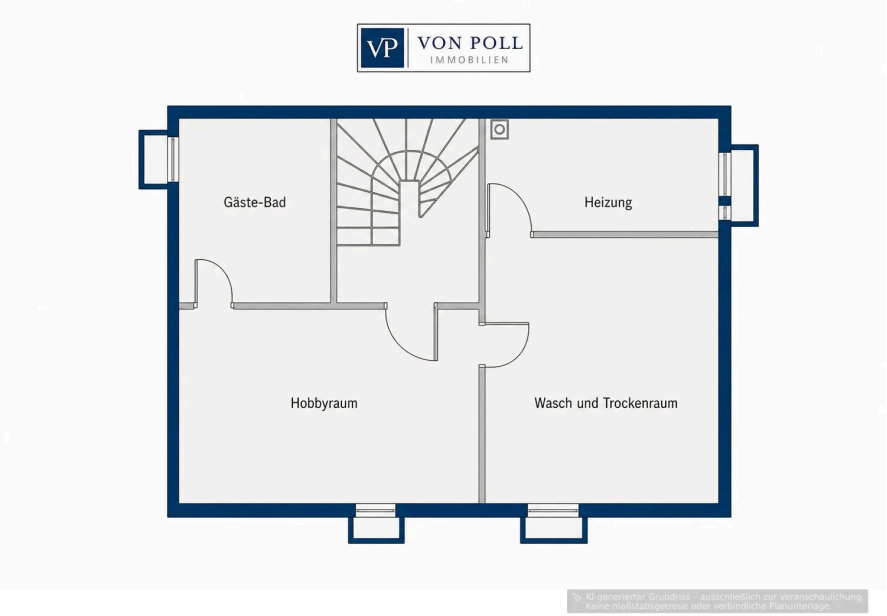
Die Immobilie





Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Die Immobilie



Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Ein erster Eindruck

Vermietet wird eine hochwertige, modernisierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1995 in ruhiger Lage von Ismaning. Auf 3 Etagen stehen insgesamt ca. 140 m² Wohnfläche und 4,5 Zimmer zur Verfügung. Das lichtdurchflutete Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fensterfronten und ein direkter Zugang zur sonnigen Südwestterrasse schaffen ein einladendes Wohnambiente und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Die Fußbodenheizung sorgt in der kühleren Jahreszeit für angenehme Wärme und unterstreicht den Wohnkomfort. Im Wohn- und Essbereich wurden Fliesenböden im mediterranen Stil gewählt, die zur harmonischen Gesamtwirkung beitragen.

Die Küche ist zum Wohn- und Essbereich offen gehalten und verfügt über eine Spülmaschine, einen Kombi-Herd mit Dunstabzug, eine Kühl-Gefrierkombi und ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche.

Der Schlafbereich im Obergeschoss bietet mit zwei großzügigen Schlafzimmern ausreichend Rückzugsorte. Das Hauptschlafzimmer beeindruckt durch den direkten Zugang zu einem kleinen Balkon sowie durch eine offene Galerie mit einer neuen Holztreppe. Hier eröffnet sich ein weiterer, variabel nutzbarer Raum, beispielsweise als Arbeits- oder Lesebereich, der den Raumcharakter unterstreicht. Im Kinderzimmer schaffen großzügige Fenster und gepflegte Vinylböden ebenfalls ein freundliches Ambiente.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer neuen Dusche und Badewanne ausgestattet und entspricht modernen Ansprüchen an Qualität und Komfort. Das neue Bad im Untergeschoss ergänzt das Angebot ideal und ist direkt vom Hobbyraum zugänglich, der dadurch auch als weiteres Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden könnte. Der Raum verfügt außerdem über einen eigenen Außenzugang. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss unterstreicht die Familienfreundlichkeit und Funktionalität der Immobilie.

Die große Terrasse in Südwest-Ausrichtung ist umgeben von einem gepflegten kleinen Gartenbereich mit eingewachsenem Baumbestand, der sich ideal für entspannte Nachmittage und Abende im Freien eignet.
Für die Doppelhaushälfte sind zwei Außenstellplätze und ein Fahrradhaus vorhanden. Haustiere sind in dem Objekt leider nicht erlaubt. Das Haus ist ab Mitte Oktober 2026 verfügbar.

Mietkonditionen:

* Kaltmiete: 2.750,- € mtl.
* Nebenkosten exkl. Heizkosten: 170,- € mtl.
* Gesamtmiete: 2.920,- € mtl.
* Kaution: 8.250,- €

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien bitten wir eine vollständige Bewerbungsmappe mit folgendem Inhalt vorzubereiten.

* Mieterselbstauskunft
* Gehaltsnachweise der letzten 2 Monate
* Schufa Auskunft

Bei Vertragsabschluss:

* Bestätigung Arbeitgeber über ungekündigtes Arbeitsverhältnis
* Personalausweis
* Nachweis Police Haftpflichtversicherung

Die Maklercourtage wird gemäß der aktuellen gesetzlichen Regelung vom Vermieter getragen.

Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Ausstattung und Details

* Fußbodenheizung
* Fliesen- und Vinylböden
* EBK mit Elektrogeräten
* Badezimmer mit neuer Dusche und Badewanne
* neues Gästebad im UG
* Gäste-WC
* neue Treppe zur Galerie
* elektrische Jalousien
* sonnige Südwestterrasse
* separater Kellerzugang

Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Alles zum Standort

Ismaning, nordöstlich von München gelegen, hebt sich mit seiner Nähe zu den Nachbargemeinden Garching und Unterföhring sowie zum Flughafen als gemütliche Gemeinde mit Dorf-Charakter in Oberbayern hervor. Nach wie vor wird der Ortskern von den stattlichen Bauernhäusern und deren großartigem sommerlichen Blumenschmuck geprägt. Das Schloss, in dem heute das Rathaus beherbergt ist, sowie der Schlossgarten und die katholische Pfarrkirche St. Johann Baptist bilden das Zentrum Ismanings. Die Isarauen bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, wie Radl-Fahren, Spazierengehen und Laufen. Das Schlossmuseum sowie das Kallmann-Museum gewähren kulturell Interessierten ein reichhaltiges Angebot. Verschiedenste Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Medienbereich nutzen das verkehrsgünstige Ismaning als Standort.
Mit der im Ort unterirdisch verlaufenden S8 erreichen Sie in Kürze den Flughafen und die Münchner Innenstadt. Über die Autobahnen A9 und A 99 gelangen Sie in ca. 15 Minuten nach München-Schwabing und haben einen direkten Anschluss Richtung Salzburg, Nürnberg und Stuttgart.
Mit dem Bus erreichen Sie bequem Garching und Unterföhring sowie im weiteren Verlauf die U6 in Studentenstadt oder die Tram in Oberföhring.
Die Busverbindungen sind vom Haus aus fußläufig schnell erreichbar, der S-Bahnhof liegt etwa 1,6 km entfernt.
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden, unter anderen Aldi, Lidl, Netto, Kistenpfennig als Bäcker, Rewe, Edeka (im Bau) und ein dm-Markt. Ismaning verfügt außerdem über ein breites Ärzte-Angebot und Apotheken, ein schönes Hallenbad und alle Arten von Schulen.

Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26118046 - 85737 Ismaning

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning
Tel.: +49 89 - 41 11 927 0
E-Mail: ismaning@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com