Ismaning

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in zentraler Lage

Objektnummer: 26118070



KAUFPREIS: 619.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107.45 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

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

Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Auf einen Blick

Objektnummer	26118070
Wohnfläche	ca. 107.45 m²
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	619.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	90.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.04.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Die Immobilie





Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

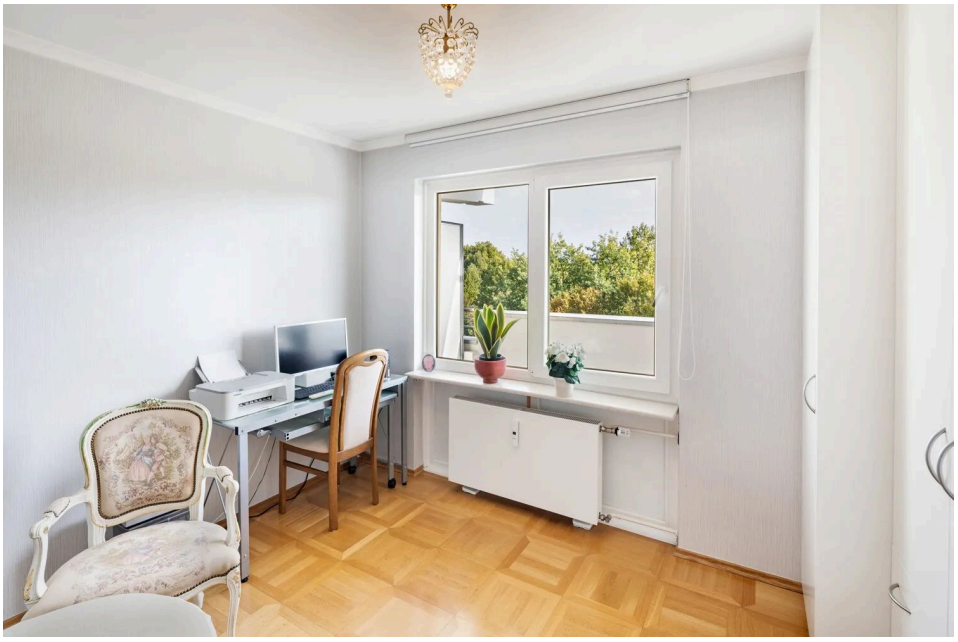
Die Immobilie





Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Die Immobilie





Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Die Immobilie





Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Die Immobilie



Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit und Klarheit bestimmen das Lebensgefühl dieser Etagenwohnung aus dem Jahr 1970 mit über 107 m² Wohnfläche. Nach dem Betreten öffnen sich Flur und Diele zu allen Räumen, jedes Zimmer ist direkt zugänglich, kein Durchgangzimmer stört die Ruhe und Klarheit der Wohnung. Diese durchdachte Anordnung schenkt dem Alltag Struktur und viel Raum für persönlichen Stil.

Drei Schlafzimmer bieten Flexibilität, Rückzug und Ruhe. Ob als Ort zum Arbeiten, für Gäste oder ganz klassisch als Kinderzimmer, die Möglichkeiten sind vielseitig, jedes Zimmer hat seinen eigenen Charakter. Das Wohnzimmer, weitläufig und lichtdurchflutet, lädt zu langen Abenden ein, ob drinnen oder auf dem schönen Westbalkon mit elektrischer Markise bei einem Glas Wein in der Abendsonne. Mit dem Ostbalkon, der u.a. vom Hauptschlafzimmer zugänglich ist, sind es in dieser Wohnung zwei Balkone, die eine lebendige Verbindung von Drinnen und Draußen schaffen.

Das Badezimmer wurde 2005 modernisiert, Waschbecken und Unterschrank wurden 2015 nochmal erneuert. Hier spürt man die kontinuierliche Pflege, die in die Wohnung investiert wurde: Die Details stimmen, von den erneuerten Innentüren und der Eingangstür, über die Fenster bis zu den Innenrollläden, die 2018 ergänzt wurden. Alles wirkt sehr gepflegt.

Auch das Haus selbst wurde kontinuierlich modernisiert, die wichtigsten Maßnahmen waren die Sanierung der Tiefgarage 2018 und die Balkon- und Fassadensanierung mit neuer Dämmung 2024 und 2025. Die Sonderumlagen dafür sind komplett beglichen.

Die zentrale Lage der Wohnung überzeugt vor allem im Alltag: Einkäufe, Cafés, Ärzte, Schulen, Kitas, alles ist auch zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen, Mobilität ist hier selbstverständlich. Ein Kellerabteil hält zusätzlichen Stauraum bereit, ein Tiefgaragenstellplatz schützt das Auto vor Wind und Wetter.

Wer Wert auf eine sehr gute Infrastruktur und gleichzeitig eine ruhige, grüne Aussicht legt, findet hier einen Ort, an dem sich Alltag und Rückzug harmonisch verbinden. Die Wohnung empfängt mit Großzügigkeit, Helligkeit und einer Atmosphäre, die sofort Vertrautheit schafft.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Ausstattung und Details

Modernisierungen:
- 1999 Heizkessel
- 2005 Badezimmer
- 2006/2007 Fenster
- 2010 Türen innen, Lichtschalter
- 2014 Markise
- 2015 Eingangstür
- 2015 Waschbecken und Unterschrank Bad
- 2018 Innenrolläden
- 2018 Tiefgaragensanierung
- 2023 Anschluss an die Fernwärme-Versorgung Ismaning
- 2024 Fenster Küche und Esszimmer
- 2024/2025 Dämmung und Anstrich Außenfassade, Balkone

Objektnummer: 26118070 - 85737 Ismaning

Alles zum Standort

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 nach München Innenstadt führen. S-Bahnhof und Busse befinden sich in nur 80 Meter Entfernung zur Wohnung.
Ismaning ist eine attraktive und geschichtsträchtige Gemeinde mit Schloß und öffentlichem Schloßpark. Attraktiv ist vor allem die Lage an der Isar. Über die isarbegleitenden Radwege sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch in der anderen Richtung die Stadt Freising erreichbar. 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, zwei 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. Großzügige Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomieangebote, die Hotelerie und die Flughafennähe runden das Standortprofil sehr vorteilhaft ab.

Objektnummer: 26118070 - 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: 26118070 - 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