

Ismaning

Großzügige 5,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Gewerbegebiet Ismaning – Viel Raum für Wohnen & Arbeiten

Property ID: 25118020



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 5.5

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

At a glance

Property ID	25118020	Rent price	2.500 EUR
Living Space	ca. 210 m ²	Additional costs	500 EUR
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	5.5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1980		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	195.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

The property



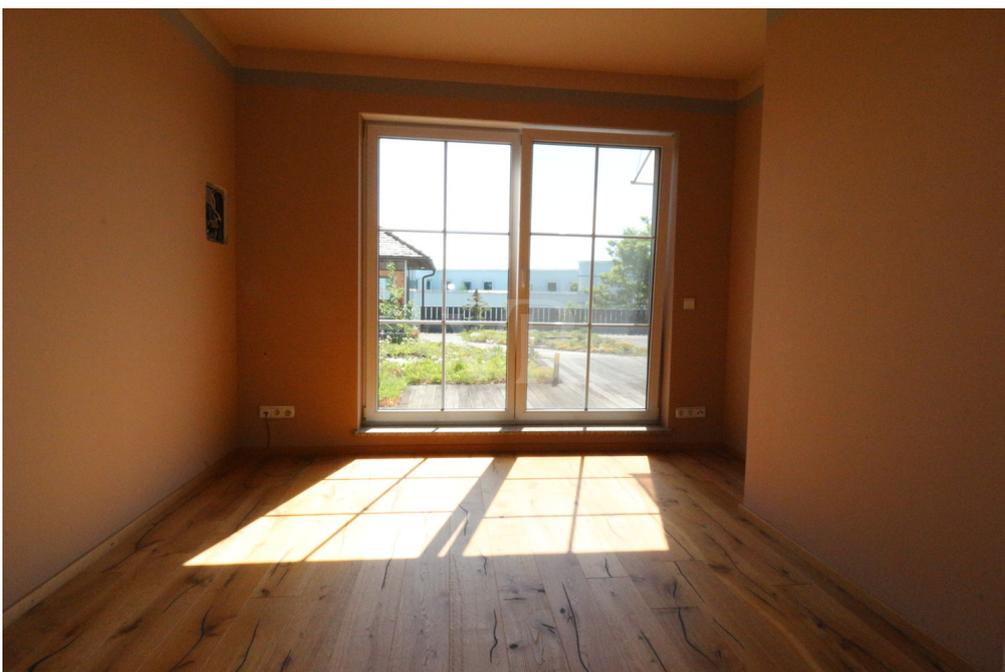
Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

The property



Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

A first impression

Zur Vermietung steht eine umfassend modernisierte Dachgeschosswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus im Gewerbegebiet Lenzenfleck. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss – ein Aufzug ist nicht vorhanden. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 210?m² bietet diese Einheit vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und hohen Wohnkomfort. Die Raumaufteilung umfasst 5,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Fußbodenheizung, die im Zuge der Modernisierung erneuert wurde, sorgt in allen Räumen für eine gleichmäßige, angenehme Wärmeverteilung. Aktuell wird die Wohnung frisch in Weiß gestrichen und steht Ihnen ab dem 01.07.2025 bezugsfrei zur Verfügung. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne, separater Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet. Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten überzeugt durch ihre Funktionalität. Für eine behagliche Atmosphäre sorgt der offene Kamin im Wohnbereich – ideal für gemütliche Abende. Ein echtes Highlight ist die rund 300?m² große Dachterrasse, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Zusammenkünfte. Ein großzügiges Gartenhaus auf der Terrasse ergänzt das Angebot und eignet sich hervorragend als Lagerraum oder privater Rückzugsort. Elektrische Rollläden sorgen zusätzlich für Komfort und Sicherheit im Alltag. Die gehobene Ausstattung der Wohnung zeigt sich in zahlreichen liebevollen Details und verleiht dem Objekt einen modernen, zeitlosen Charakter. Großzügige Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit fließenden Übergängen zwischen den Bereichen. Wichtige Informationen für Interessenten: Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir Sie, eine vollständige Bewerbungsmappe mit folgenden Unterlagen vorzubereiten: Vor Besichtigung: * Mieterselbstauskunft * Gehaltsnachweise der letzten 2 Monate * Arbeitgeberbestätigung über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis * Aktuelle SCHUFA-Auskunft Bei Vertragsabschluss zusätzlich: * Personalausweis (Kopie) * Bestätigung des Vorvermieters über keine Mietrückstände * Nachweis einer gültigen Haftpflichtversicherung (Police) Die Maklercourtage wird gemäß gesetzlicher Regelung vom Vermieter übernommen.

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

Details of amenities

- * 300 qm große Dachterrasse mit großem Gartenhaus
- * elektrische Rollläden
- * Kamin
- * Einbauküche mit Elektrogeräte
- * Bad mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- * großer Abstellraum inkl. Regale

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

All about the location

Ismaning ist eine Gemeinde im Norden des Landkreises München in Bayern und liegt etwa 7 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt München. Die Ortschaft zählt zum Einzugsbereich der Metropolregion München und vereint ländlichen Charme mit urbaner Nähe. Ismaning verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Der Ort ist über die Bundesstraße B471 sowie die nahegelegene A9 (München–Nürnberg) und A99 (Münchner Autobahnring) hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Fahrzeit mit dem Auto ins Münchner Stadtzentrum beträgt rund 20 bis 30 Minuten, je nach Verkehrslage. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch die S-Bahn-Linie S8 optimal erschlossen, die Ismaning im 20-Minuten-Takt mit dem Münchner Hauptbahnhof sowie dem Flughafen München verbindet. Die Fahrzeit zum Flughafen beträgt lediglich etwa 20 Minuten, in die Münchner Innenstadt etwa 25 Minuten. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die die umliegenden Orte anbinden. In Ismaning finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Drogerien, Bäckereien sowie Fachgeschäfte. Zusätzlich laden Cafés, Restaurants und kleinere Boutiquen im Ortszentrum zum Verweilen ein. Für größere Einkäufe oder ein erweitertes Shopping-Angebot bieten sich die nahegelegenen Einkaufszentren in München oder Garching an. Ismaning bietet ein umfassendes Bildungsangebot: Neben mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen verfügt die Gemeinde über eine Mittelschule sowie ein Gymnasium. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen, Volkshochschule und Bibliotheken. Auch Hochschulstandorte wie die Technische Universität München (Campus Garching) sind in kurzer Zeit erreichbar.

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 195.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Property ID: 25118020 - 85737 Ismaning

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com