

Ismaning

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

Número de propiedad: 25118020



www.von-poll.com

PRECIO DEL ALQUILER: 2.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m² • HABITACIONES: 5.5

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

De un vistazo

Número de propiedad	25118020	Precio del alquiler	2.500 EUR
Superficie habitable	ca. 210 m²	Costes adicionales	500 EUR
Piso	2	Piso	Ático
Habitaciones	5.5	Modernización / Rehabilitación	2016
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1980	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	madera
Certificado energético válido hasta	03.02.2035
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	195.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

La propiedad



Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25118020 - 85737 Ismaning

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51 Ismaning

E-Mail: ismaning@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com