Ismaning

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

***CODICE OGGETTO: 25118020***

**PREZZO D'AFFITTO:** 2.500 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 210 m$^2$ • **VANI:** 5.5

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25118020 |
| Superficie netta | ca. 210 m² |
| Piano | 2 |
| Vani | 5.5 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1980 |
| Garage/Posto auto | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'affitto | 2.500 EUR |
| Costi aggiuntivi | 500 EUR |
| Appartamento | Attico |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016 |
| Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | legno |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.02.2035 |
| Fonte di alimentazione | Pellet |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 195.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | F |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980 |

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25118020 - 85737 Ismaning**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51  Ismaning
E-Mail: ismaning@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com