

Ismaning

# Hochwertige 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Garten in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn

Objektnummer: 24118071



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

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

Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118071
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24118071 - 85737 Ismaning

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Garten-Maisonette-Wohnung in einem 2004 errichteten Gebäudekomplex, welches sich durch eine zeitgemäße Architektur und eine beständige Bauweise auszeichnet. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zeichnet sich durch eine intelligente Raumaufteilung im Erdgeschoss und Untergeschoss aus. Die Wohnung verfügt neben dem Eingang aus dem Erdgeschoss über einen separaten Zugang zum Hobbyraum im Untergeschoss. Sie ist besonders ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Insgesamt gibt es vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Raum für persönliche Rückzugsorte bieten. Das Highlight der Maisonette ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, welche sich ideal für entspannte Nachmittage oder gesellige Abende mit Freunden und Familie eignet. Die Terrasse lädt dabei nicht nur zum Verweilen ein, sondern bietet auch ausreichend Platz für Pflanzenliebhaber, die sich eine kleine Grünoase im Außenbereich einrichten möchten. Drei Schlafzimmer, darunter ein Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und sind teilweise mit einem Einbaukleiderschrank ausgestattet. Auch im Flur finden Sie einen praktischen Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zwei modern geflieste Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden und bieten Komfort für die gesamte Familie. Ein Badezimmer ist mit Badewanne und das andere mit einer Dusche ausgestattet. Die Wohnung befindet sich in einem 9-Parteien-Haus, das über eine zentrale Heizungsanlage (Baujahr Fernwärme Geothermie 2012) verfügt. Die Ausstattung der Wohnung ist als gehoben einzustufen, wobei die Pflege und regelmäßige Instandhaltung der Immobilie zu ihrem gepflegten Zustand beigetragen haben. Besonderer Pluspunkt ist der Zugang zum eigenen Garten, der als sichere Spielfläche für Kinder oder zur Erholung genutzt werden kann. Zu der Wohnung können zwei vollwertige Tiefgarage-Stellplätze für jeweils 25.000 Euro erworben werden. Der monatliche Hausgeldbeitrag für die Wohnung beträgt 257 Euro zuzüglich 12 Euro pro Tiefgaragen-Stellplatz. Die Instandhaltungsrücklagen des Gebäudes betragen am 31.12.2023 insgesamt ca. 227.000 Euro, was ein Indikator für die kontinuierliche Pflege und Werterhaltung der Immobilie ist. Aktuell ist die Wohnung seit dem 15.10.2018 vermietet, zu einer Kaltmiete von 1.450 Euro inklusive eines Tiefgaragenstellplatzes. Die Warmmiete beläuft sich auf 1.695 Euro. Bisher wurde keine Mietanpassung vorgenommen, was ein stabiles Mietverhältnis unterstreicht. Der Gesamtpreis für die Wohnung liegt bei 649.000 Euro + 25.000 Euro pro Tiefgaragen-Stellplatz. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von dieser gepflegten Maisonette zu machen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin zur Besichtigung, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Ausstattung und Details

- \* gehobene U-Form Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Gefrierschrank, Kühlschrank, Spülmaschine Siemens, Ceranfeld, Einbaumikrowelle, Backofen
- \* Einbauschränk Gardarobe im Flur BxT 1,20/0,60
- \* Kleiderschrank mit 4 Schiebetüren im Schlafzimmer BxTxH 3,00/0,60/2,40
- \* Kleiderschrank mit 4 Schiebetüren im Kinderzimmer BxTxH 4,00/0,43/2,40
- \* Badezimmermöbel in beiden Bädern, Spiegelschrank, Unterschrank und Handtuchtrockner
- \* Bad OG Wasch- und Trockmaschinenanschluss
- \* Terasse inkl. Markise
- \* großes Kellerabteil direkt neben Hobbyraum
- \* 2 vollwertige Tiefgaragenstellplätze
- \* separater Zugang zum Hobbyraum direkt aus dem Untergeschoss

Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning

## Alles zum Standort

Die Adalperostraße befindet sich in Ismaning, einer charmanten und begehrten Gemeinde im Norden Münchens, die durch ihre hohe Wohnqualität und ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Ismaning bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur Metropole München, wodurch die Lebensqualität besonders hoch ist. Die Umgebung der Adalperostraße zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft aus. Die Wohngegend ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen und vielen Grünflächen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Der nahegelegene Ismaninger Schlosspark sowie die Isarauen bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten im Freien. Infrastruktur: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der S-Bahnhof Ismaning (S8) ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zum Münchner Stadtzentrum (ca. 25 Minuten) sowie zum Flughafen München. Auch mit dem Auto ist man gut angebunden, da die A9 und die A99 schnell zu erreichen sind. In puncto Einkaufsmöglichkeiten bietet Ismaning alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Supermärkte, Bäckereien und kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten, die zum Verweilen einladen. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv. Es gibt Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Nähe. Auch Freizeiteinrichtungen wie Sportvereine und ein Schwimmbad sind gut erreichbar. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens abgedeckt, mit Ärzten, Apotheken und dem Klinikum München Nord in der Nähe.

**Objektnummer: 24118071 - 85737 Ismaning**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 27.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24118071 - 85737 Ismaning

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)