

Exposé

Wohnung in Ismaning

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Ismaning – ideal für Paare, Wohngemeinschaften oder Familien



Objekt-Nr. OM-281889

Wohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:
Thomas Merk

Freisinger Str. 13
85737 Ismaning
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	73,19 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Carports	1
Mietsicherheit	4.800 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und wurde im Jahr 2023 umfassend modernisiert.

Die helle und freundliche Wohnung überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die neu ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und verfügt über sämtliche gängigen Elektrogeräte, darunter Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierkombination, ergänzt durch Ober- und Unterschränke mit ausreichend Stauraum.

Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche inklusive Glasabtrennung ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Ergänzt wird das Bad durch einen neuen Waschtisch mit passendem Spiegelschrank.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die neu verlegten Bodenbeläge in ansprechender Holzoptik schaffen ein warmes und wohnliches Ambiente in allen Räumen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großzügiges, abschließbares Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz. Optional besteht die Möglichkeit, zusätzlich einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich mit einer hochwertigen und zeitgemäßen Ausstattung, die modernen Wohnkomfort und stilvolles Design harmonisch miteinander verbindet.

Die neu eingebaute Einbauküche ist funktional und elegant gestaltet und verfügt über erstklassige Elektrogeräte, darunter Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler sowie eine Kühl-Gefrierkombination.

Für ein angenehmes Wohn- und Raumklima sorgen neue Kunststofffenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung. Die stilvolle Sprossengestaltung unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck, während elektrisch steuerbare Raffstores (Außenjalousien) zusätzlichen Komfort bei Licht- und Sichtschutz bieten.

Die modernen Innentüren in klassischem Weiß mit einer erhöhten Türhöhe von 211 cm verleihen den Räumen ein großzügiges und elegantes Erscheinungsbild.

Das Tageslichtbad überzeugt durch ein helles, hochwertiges Fliesenkonzept in Weiß und eine großzügige, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung (ca. 90 × 120 cm). Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls integriert und sorgt für zusätzlichen Alltagskomfort.

Mehrere Räume sind mit WLAN- und TV-Anschlüssen ausgestattet und bieten optimale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und digitale Nutzung.

Die durchgehend verlegten Designbodenbeläge in hochwertiger Holzoptik schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre und runden das Gesamtbild harmonisch ab.

Ein großzügiges, abschließbares Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Platzangebot sinnvoll.

Für die Fahrzeugunterbringung stehen wahlweise ein Außenstellplatz für 50 € monatlich oder ein Carport-Stellplatz für 70 € monatlich zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Bewerbungsunterlagen

Für die Anmietung der Wohnung bitten wir Sie, folgende Unterlagen vollständig bereitzustellen:

- * Aktuelle Schufa-Auskunft
- * Nachweise über Ihr regelmäßiges Einkommen (die letzten Gehaltsabrechnungen)
- * Vollständig ausgefüllte Mieter-Selbstauskunft

Die Unterlagen können sowohl vor als auch nach der Besichtigung eingereicht werden. Eine vollständige Bewerbungsmappe ermöglicht eine zügige und effiziente Bearbeitung Ihrer Anfrage.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Die Gemeinde Ismaning gehört zu den besonders gefragten Wohnstandorten im nordöstlichen Umland von München. Sie vereint eine hohe Lebensqualität mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt und bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus urbaner Erreichbarkeit und ruhigem Wohnumfeld.

Der Ort zeichnet sich durch ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot aus. Zahlreiche Sportmöglichkeiten, weitläufige Grünflächen sowie ein historischer Ortskern mit Schloss und Parkanlagen verleihen Ismaning einen besonderen Charme und machen die Gemeinde sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv.

Dank einer sehr guten Infrastruktur sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und bieten eine gute regionale Erschließung. Die nahegelegene S-Bahn-Linie S8 gewährleistet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München und ist in wenigen Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet der Standort eine ideale Kombination aus hoher Wohnqualität, sehr guter Anbindung und umfassender Nahversorgung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Essen - Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

Exposé - Galerie



Kind



Bad



Bad

Exposé - Grundrisse

