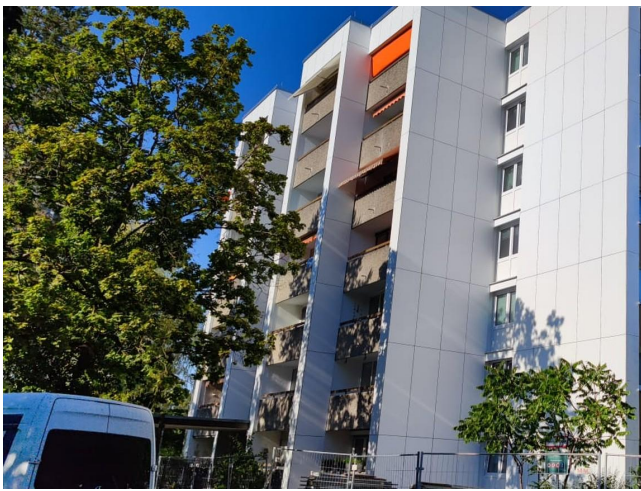


# Exposé

## Wohnung in Germering

### Germering im Süd/Westen Münchens (S 8): Helle 3 Zimmer-Wohnung mit Alpenblick



Objekt-Nr. **OM-269766**

#### Wohnung

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
schwab.ogelhof@t-online.de

82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	88,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	364 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Licht-durchflutete, großzügig geschnittene, nach Süd-West ausgerichtete möblierte 3-Zimmer-Etagenwohnung (88,2 qm) mit Vollbad, Gäste-Toilette, 2 Balkonen und unverbaubarem Alpenblick im 5. Stock (2 Aufzüge) einer gepflegten 6-geschossigen Wohnanlage, deren Fassade soeben aufwändig renoviert wurde, liegt im attraktiven Südwesten Münchens (Germering-Unterpfaffenhofen), ist ruhig aber zentral gelegen und von München-Zentrum mit der S 8 (München-Flughafen / Herrsching) in 25 Min. sowie mit dem Pkw über die A96 in 30 Min. erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit sehr gut (2.100 € warm) bis 31.12.2024 befristet vermietet und kann ab 01.01.2025 bezogen werden.

## Ausstattung

Die Möblierung besteht aus einer Ledercouch, einem Couch- und einem runden Esstisch, einem freistehenden Bücherregal, Doppelbett (180 x 200 cm) Einzelbett (120 x 100), einem großen Einbau-Wandschrank im Entrée, zwei Kleiderschränken, zwei Kommoden, 10 Stühlen und einem Lehnstuhl.

Die Einbauküche ist mit Elektroherd (+ Abzugshaube) und Kühlschrank, das Badezimmer mit Badewanne, Unterschrank und einer Waschmaschine ausgestattet.

Zur Wohnung gehören im Keller ein abschließbarer 12 qm - Kelleranteil, ein von der Wohngemeinschaft zu nutzender großer Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinen und Trockner sowie ein Fahrradkeller.

Im zu den 7 Wohneinheiten der Etage führenden gemeinsamen Geschoss-Flur befindet sich ein Müllschlucker.

Die auf den Fotos zu sehende Möblierung kann größtenteils übernommen werden.

Der Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage (10.000 €) ist derzeit noch vermietet.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt im Ortsteil Unterpfaffenhofen südwestlich vom S-Bahnhof Germering ( 8 Min zu Fuß), nächst der Bushaltestelle "Glückstraße" (Linie Germering - Planegg - Fürstenried).

Die Volkshochschule und eine Kindertagesstätte sind in nur 3 Min, Schulen und Lebensmittel-Geschäfte in 5 Min und der Kreuzlinger Forst in nur 15 Min erreichbar - alles zu Fuß !

In 10 Min sind Sie mit dem Fahrrad am Germeringer (Bade-)See und mit dem PKW über die schnell erreichbare A 96 in 20 Min am Starnberger- oder Ammersee und in 90 Min am Bodensee . . .

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Vom Entré ins Wohnzimmer



Blick aus Wohnzimmer, 23,85 qm

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, 17,37 qm



Schlafzimmer 17,37 qm

# Exposé - Galerie

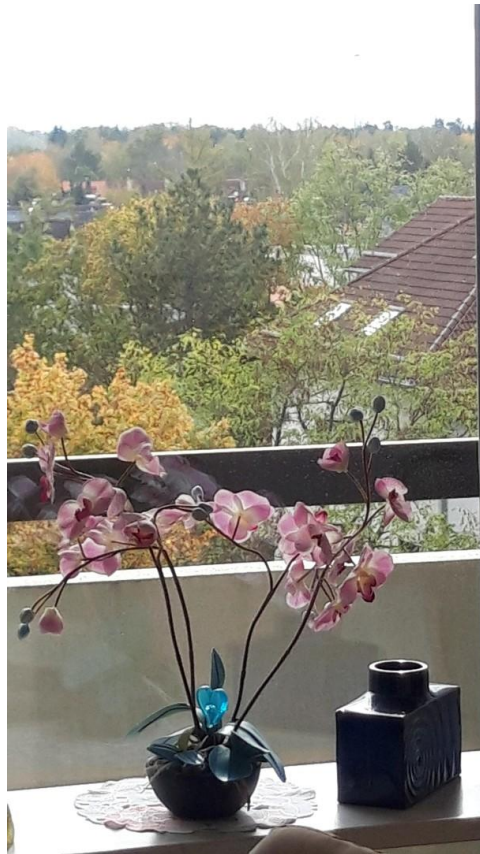


Kinderzimmer mit Balkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Kinderzimmer



Küche, 7 qm

# Exposé - Galerie



Gang zu den Schlafzimmern+Bad



Sonnenuntergang bei Föhn



# Exposé - Galerie

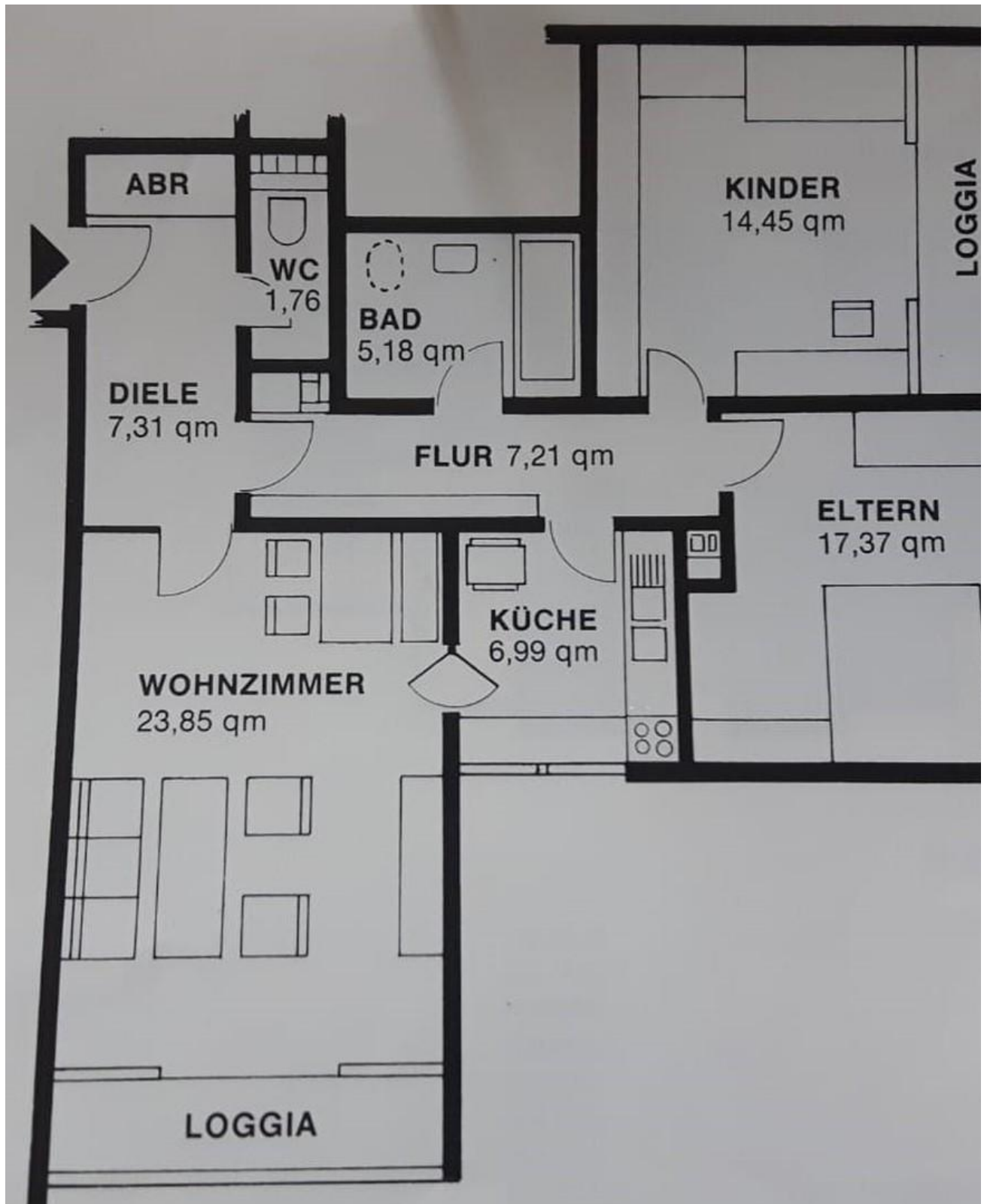


Föhnblick



Flur zum WC mit Wandschrank

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung № 6

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 5. Geschoss

## Wohnung 6

Wohnzimmer	23,85 qm
Schlafzimmer	17,37 qm
Kinderzimmer	14,45 qm
Küche	6,99 qm
Bad	5,18 qm
WC	1,76 qm
Diele und ABR	7,31 qm
Flur	7,21 qm
Loggia 1	2,04 qm
Loggia 2 (jeweils mit 50 % angerechnet)	2,04 qm
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b><u><u>88,20 qm</u></u></b>

Aufschlüsselung der 88.2 qm