

Exposé

Penthouse in Germering

Penthouse-Wohnung in Germering mit fast 40 qm großer Dachterrasse! - VB



Objekt-Nr. OM-315463

Penthouse

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:
Heinz Gürge

Flurstr. 12
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Hausgeld mtl.	287 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 1-Zimmer-Dachterrassenwohnung mitten in Germering wird Sie begeistern.

Die ca. 59 qm große Wohnung ist sowohl für den Eigenbezug als auch zur Kapitalanlage geeignet. Aufgrund der sehr hohen Mietnachfrage ist eine Mietrendite von ca. 4% möglich.

Die etwa 38 qm große Dachterrasse erstreckt sich über die Ostseite (Morgensonne) und Südseite (Abendsonne) der Wohnung.

Sie erwerben eine renovierte Wohnung mit neuem Bodenbelag und einer charmanten Lofttüre zwischen Diele und Wohnraum.

Neben einem hellen, großen Wohn-/Schlafraum gibt es eine separate, eingerichtete Küche, ein Bad mit Badewanne und WC.

Highlights

- Heller Wohn- / Schlafraum mit Essbereich
- Dachterrasse ca. 38 qm
- Lofttüre
- TG-Stellplatz
- Kellerraum mit Stromanschluss
- Eine eigene Waschmaschine kann im gemeinsamen Waschkeller aufgestellt werden (eigener Zähler)

Ausstattung

- Neuer Laminatboden in Holzoptik
- Bad mit Badewanne + WC
- 38 qm große Dachterrasse mit Markise
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Kellerraum mit Stromanschluss

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Impressum:

Gürge Immobilien GmbH

(Gesellschaft mit beschränkter Haftung)

Oberer Lüßbach 6b

D-82335 Berg

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Heinz Gürge

Telefon: 0160 3 888 444

E-Mail: guerge@mac.com

Registergericht: Amtsgericht München

Registernummer: HRB 152709

Stammkapital: 25.000 Euro

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. § 27a UStG: DE236407781

Inhaltlich Verantwortlicher: Heinz Gürge (Anschrift s.o.)

Lage

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage in Germering. Einer charmanten Stadt, westlich von München, mit ca. 40.000 Einwohnern.

Angebote im Umkreis:

In unmittelbarer Nähe und damit fußläufig erreichbar, finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomiebetriebe, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie Ärzte und Apotheken.

Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen (S-Bahn) ist nur 630 m entfernt, eine Bushaltestelle 170 m.

Nähe zur Natur:

In der nahen Umgebung befinden sich schöne Parks und Naherholungsgebiete wie das bekannte 5-Seen-Land, die zu Spaziergängen, Joggen und Radfahren einladen. Alles in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

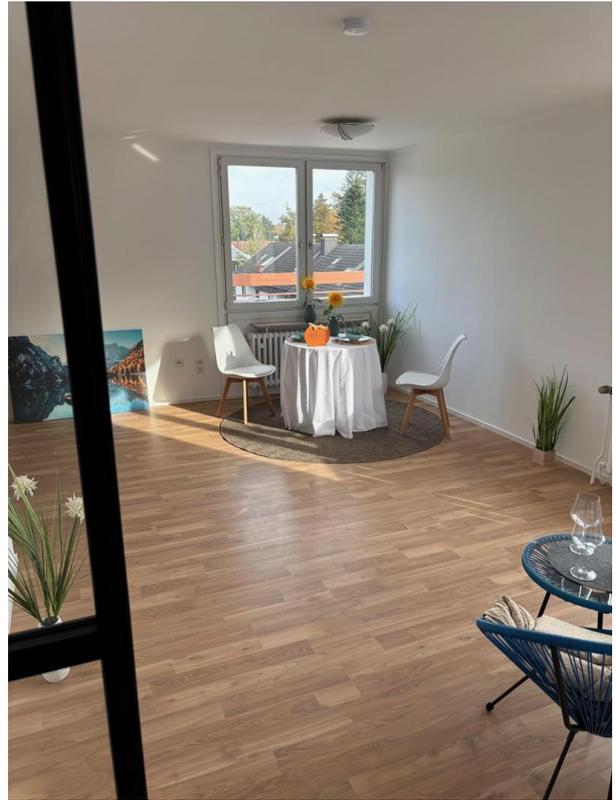


Küche

Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer



Dachterrasse Süd

Exposé - Galerie



Badewanne

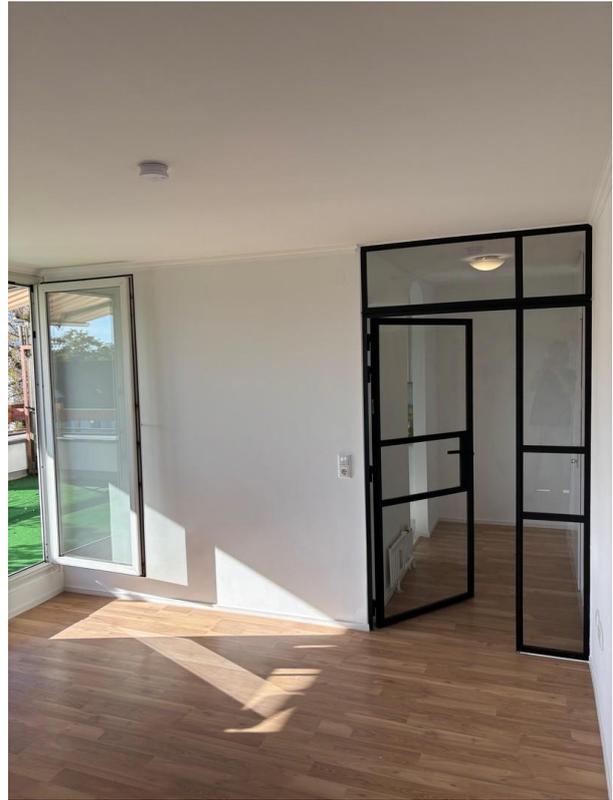


Dachterasse Ost

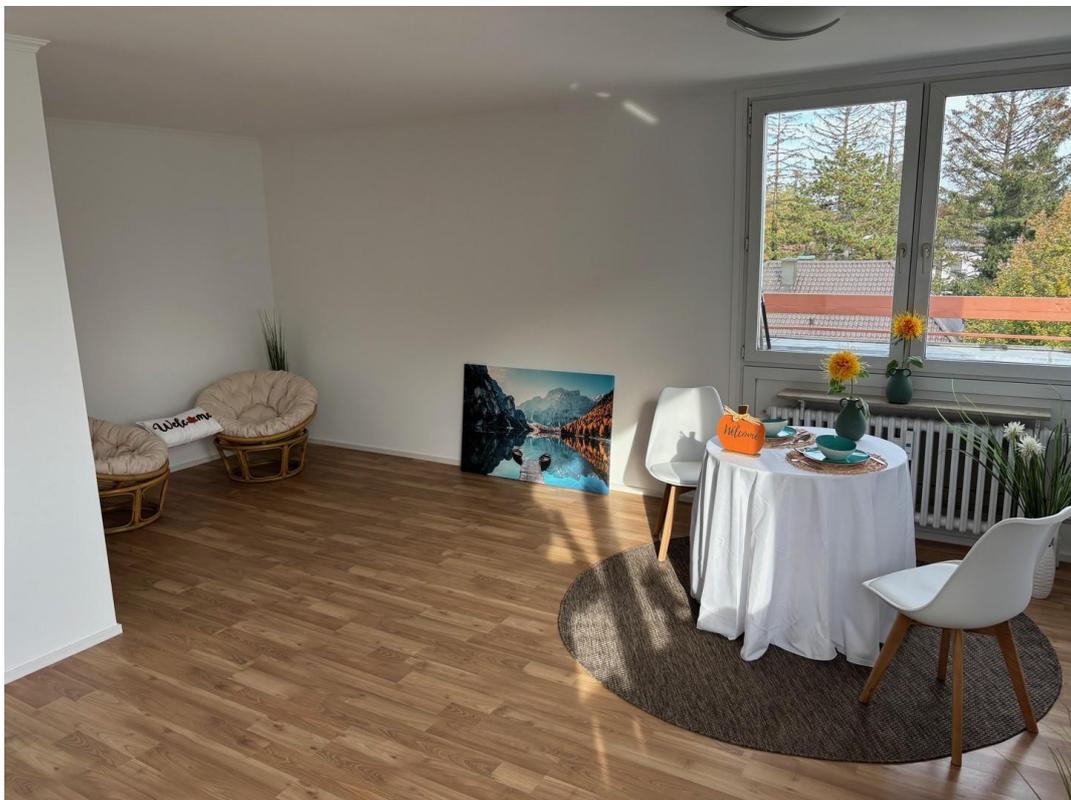
Exposé - Galerie



Küche mit Rundbogen



Lofttüre



Schlafbereich

Exposé - Galerie

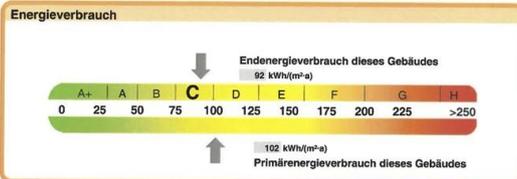


Ausgang zur Dachterrasse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

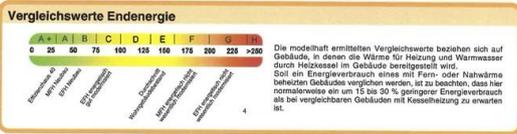
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer ¹ BY-2021-003573480



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 92 kWh(m²-a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Zeitraum		Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	144549	36421	106128	1,04
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	149043	35159	113884	1,04
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	134686	29834	104852	1,04



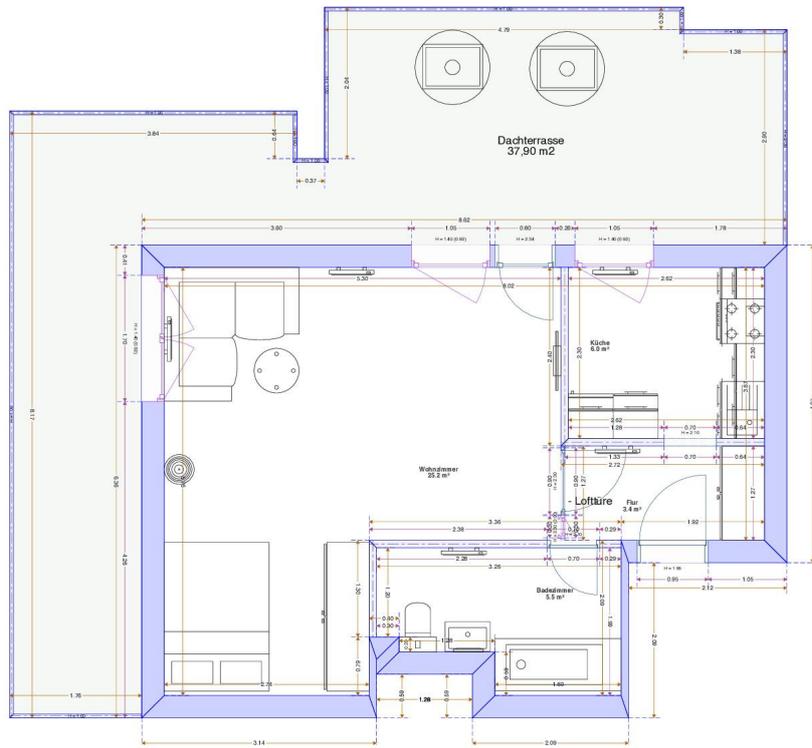
Erläuterungen zum Verfahren
 Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmegewinnes und nach ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ gegebenenfalls auch Lüftungsanlagen, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

Germering - Erdgeschoss - 22.10.2024



Exposé - Grundrisse

