

# Exposé

## Wohnung in Germering

### Erstbezug nach hochwertige Sanierung - 3-Zimmerwohnung in Germering



Objekt-Nr. OM-317428

#### Wohnung

Verkauf: **429.999 €**

Telefon: 0162 2160377

Montessoristr. 2  
82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	438 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 76 m<sup>2</sup> eine ideale Raumaufteilung und gehobenen Wohnkomfort. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage von Germering, nur wenige Schritte von Schulen und dem beliebten Freibad entfernt – perfekt für Familien und Freizeitliebhaber.

Die Wohnung besticht durch zwei große, praktische Flure, die viel Stauraum bieten. Ein stilvolles, modernisiertes Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zum Entspannen ein, während die beiden geräumigen Schlafzimmer vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Besonderes Highlight: Die gesamte Wohnung wurde vor Kurzem umfassend und hochwertig saniert, inklusive einer kompletten Erneuerung der Elektrik. Sie können sich also auf höchste Sicherheitsstandards und moderne Technik verlassen. Zudem wurde das Bad vollständig modernisiert. Die Wohnung liegt außerdem besonders ruhig, nicht auf der Autobahnseite, und bietet somit eine entspannte Wohnatmosphäre.

Neben der attraktiven Wohnfläche bietet die Gemeinschaft des Hauses eine Tiefgarage. Über die Hausverwaltung kann dort bei Bedarf ein Stellplatz günstig angemietet werden – ein großer Vorteil, gerade in dieser gut angebundenen Lage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser modernen Wohnung überzeugen!

## Lage

Ideal für alle, die das Beste aus Stadt und Natur suchen:

Germering vereint perfekt die Vorzüge einer ruhigen Lage mit ausgezeichneter Anbindung. Ob eine entspannte Fahrradtour ins Grüne oder ein Stadtbummel in München – alles ist schnell und bequem erreichbar. Die S-Bahn bringt Sie in etwa 20 Minuten ins Münchener Stadtzentrum, während Sie vor Ort alles finden, was Sie für den Alltag benötigen: Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Ärzte – all das erreichen Sie mühelos zu Fuß.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie der Germeringer See oder das nahegelegene Naherholungsgebiet "Amperauen", befinden sich praktisch direkt vor der Haustür.

Besonders reizvoll ist die ruhige und familienfreundliche Umgebung, die dieses Wohngebiet zu einem Geheimtipp macht – ideal für alle, die das städtische Leben mit naturnaher Erholung in Einklang bringen möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



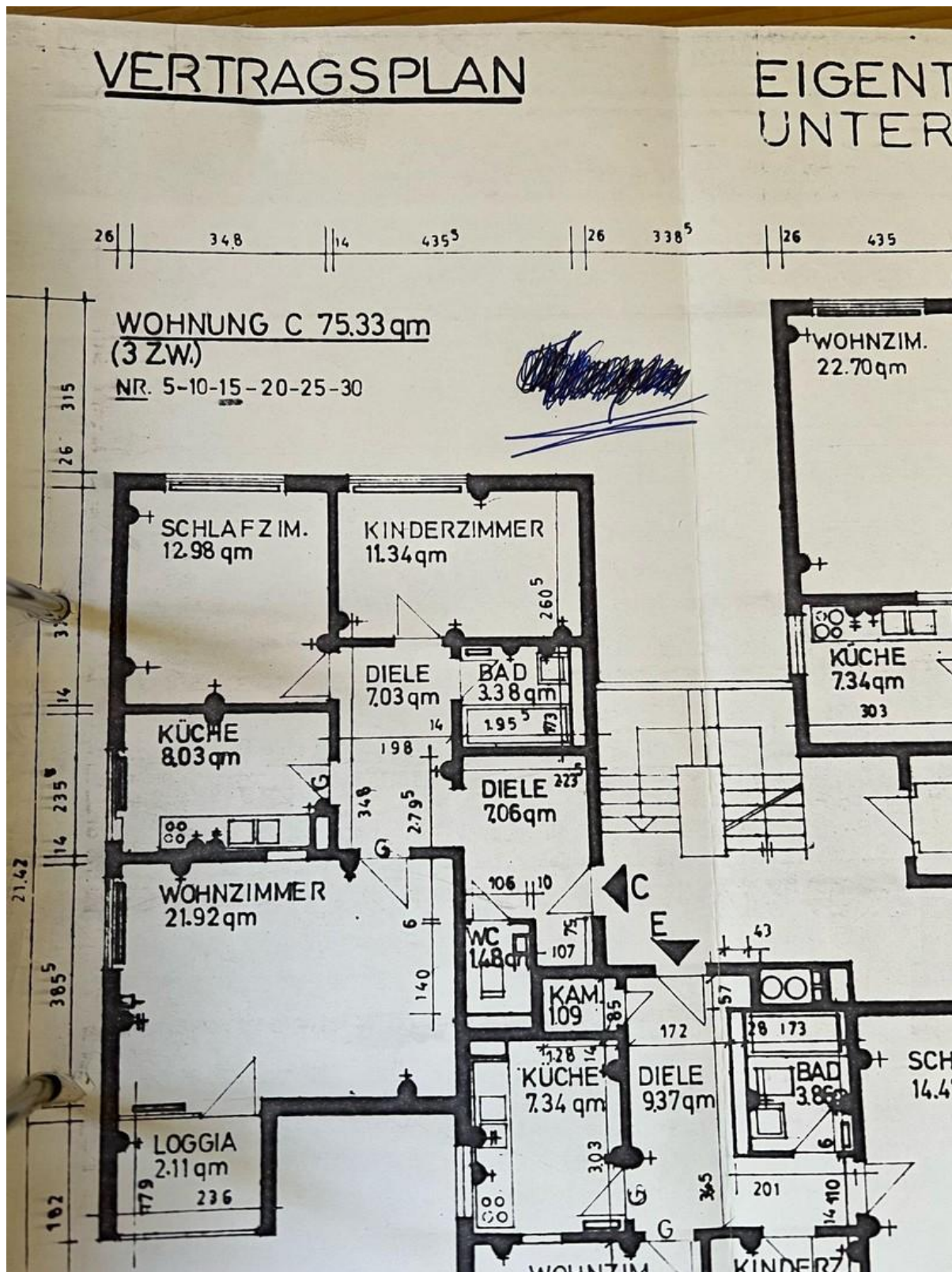
FLur 2

# Exposé - Galerie



Flur 1

# Exposé - Grundrisse



Grundriss