

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Germering

**Reserviert!! S-Bahn-nah und hochwertig saniert-Ihre 3-Zimmer-Wohlfühloase!**



Objekt-Nr. OM-319809

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **429.999 €**

Münchnerstr. 16  
82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	19.999 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	579 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 80 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 GEP Einkaufszentrum entfernt – perfekt für Familien.

Die Wohnung besticht durch zwei 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. Sie können sich also auf höchste Sicherheitsstandards und moderne Technik verlassen.

## Ausstattung

- Edles Echtholzparkett im Landhausdielen-Design
- Neuer Sicherungskasten mit aktuellem E-Check
- Hochwertige, neue Sanitärelemente für modernen Komfort

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

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

## Lage

Direkt vor der Tür befindet sich das bekannte GEP, in dem sich unter anderem das Cineplexx Kino, Aldi und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden – ein idealer Ort für alle, die Stadtleben und Natur perfekt kombinieren möchten.

Germering bietet die perfekte Balance aus ruhiger Lage und hervorragender Anbindung. Ob ein entspannter Ausflug ins Grüne oder ein Einkaufsbummel in München – alles ist schnell erreichbar. Mit der fußläufig erreichbaren S-Bahn-Station „Harthaus“ (oder in nur 2 Minuten mit dem Bus) sind Sie in rund 20 Minuten im Münchner Stadtzentrum. Vor Ort genießen Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Ärzte und vieles mehr – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Sport- und Freizeitangebote wie der Germeringer See oder das Naherholungsgebiet "Amperauen" laden zu aktiven und erholsamen Stunden in der Natur ein – und das praktisch vor Ihrer Haustür.

Die familienfreundliche und ruhige Umgebung macht dieses Wohngebiet zu einem echten Geheimtipp. Hier vereinen sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung zu einem perfekten Lebensraum.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Flur



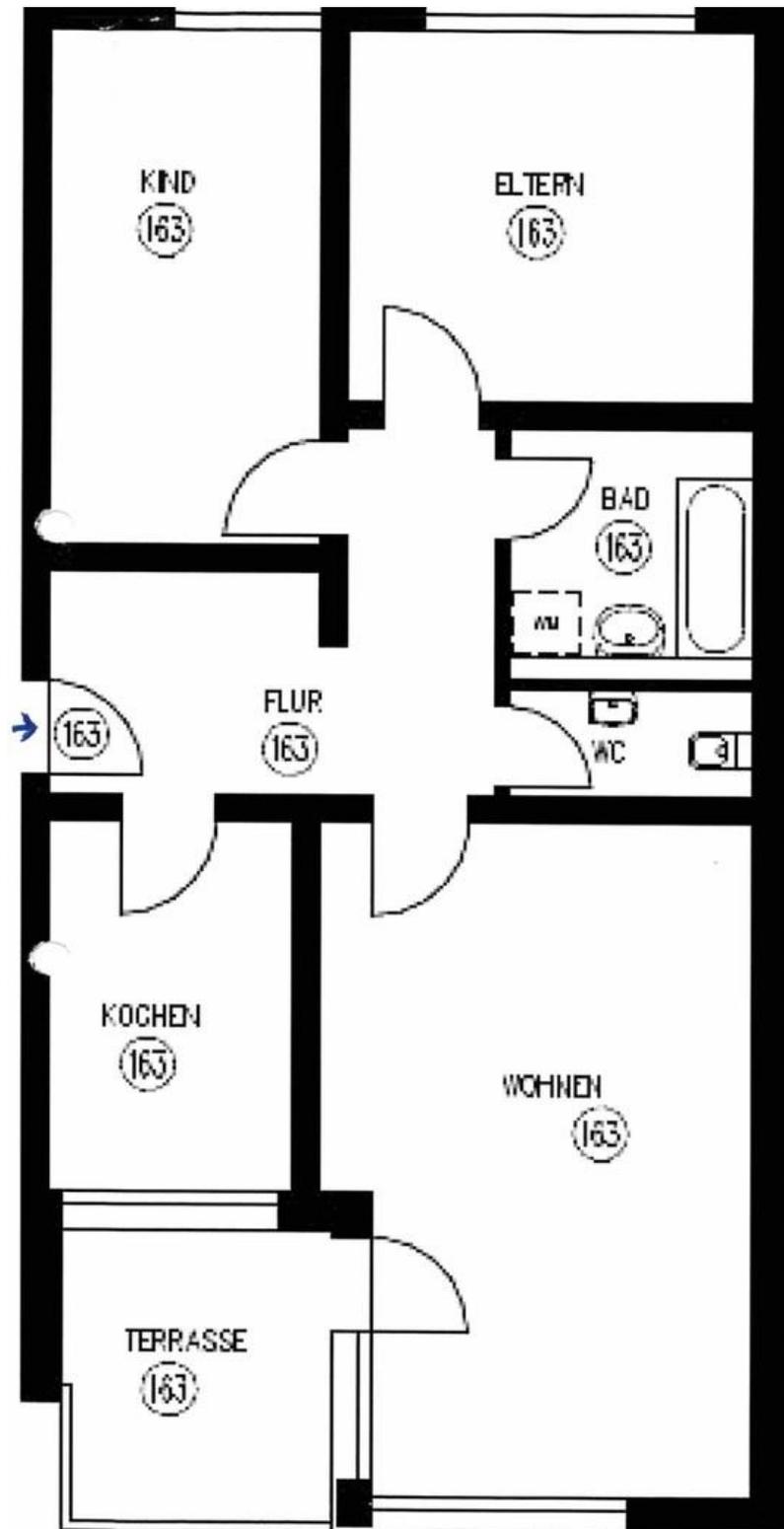
Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss