

# Exposé

## Wohnung in Germering

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit gehobener Innenausstattung und Balkon in Germering



Objekt-Nr. **OM-321929**

#### Wohnung

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Michaela Manke

82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	67,43 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung (Baujahr 2016) befindet sich im ersten von vier Obergeschossen und ist bequem über ein geräumiges Treppenhaus oder den Lift erreichbar. Der Lift ermöglicht einen stufenlosen Zugang durch das gesamte Haus, einschließlich Tiefgarage und Kellerabteil.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die Wohnung besticht durch hochwertige Parkettböden und erstklassige Fliesen, ergänzt durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Die elektrisch steuerbaren Rollläden bieten zusätzlichen Komfort.

Über das helle Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon, auf dem Sie sowohl die Vormittags- als auch die Abendsonne genießen können. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer: Ein Duschbad mit Fenster, das direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist, und ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das vom Flur aus betreten wird.

Die hochwertige Küche ist mit Soft-Close-Scharnieren, Griffleisten und Bosch-Einbaugeräten ausgestattet und ist im Eigentum der derzeitigen Mieter. Eine innenlaufende Schiebetüre trennt die Küche elegant vom Wohnzimmer.

Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil (4,24 m<sup>2</sup>), ein Tiefgaragenstellplatz, ein eigener Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Gemeinschaftswäscheraum, die Mitnutzung eines Fahrradabstellraums sowie ein Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz.

Derzeit ist die Eigentumswohnung kalt für 1.399,00 € inkl. TG-Stellplatz vermietet. Es besteht ein Staffelmietvertrag, daher erhöht sich die Miete ab 01.01.2027 auf 1.449,00 € inkl. TG-Stellplatz. Das monatliche Hausgeld beträgt 319,00 €.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Perfekte Lage in Germering: Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit und Natur vor der Tür

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in Germering, einer modernen Stadt direkt an der Stadtgrenze zu München. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die S-Bahn und der idyllische Germeringer See sind bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Germering bietet eine hervorragende Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportanlagen, Hallenbad, Freibad und Kino. Familien profitieren von den zahlreichen Kindertageseinrichtungen und Schulen in der Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den umliegenden Seen wie Ammersee, Starnberger See, Wörthsee, Wesslinger See und Pilsensee, die auch gut mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die idealen Verkehrsverbindungen über die Autobahnen A96 und A99 sowie die direkte S-Bahn-Flughafenlinie S8 sorgen für größtmögliche Mobilität. Germering ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein bedeutender Arbeits- und Wirtschaftsstandort mit einem hervorragenden sozialen Netz, das für alle Altersgruppen vielseitige Angebote bereithält.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

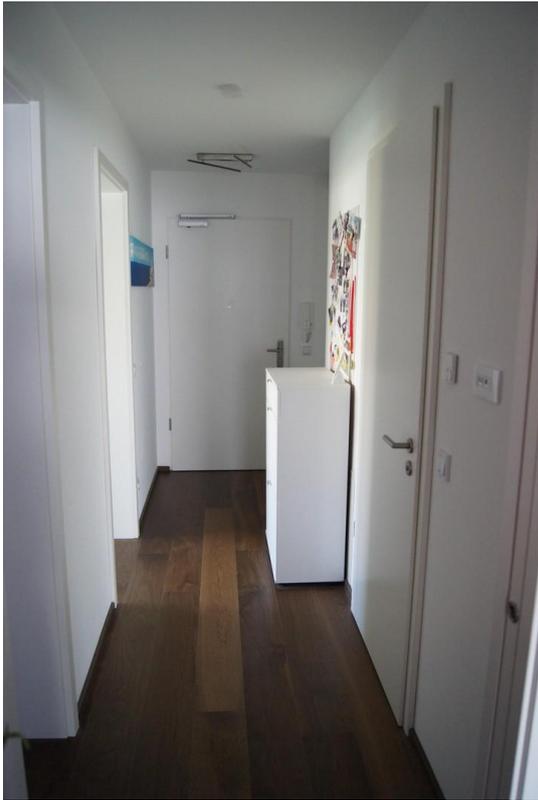
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



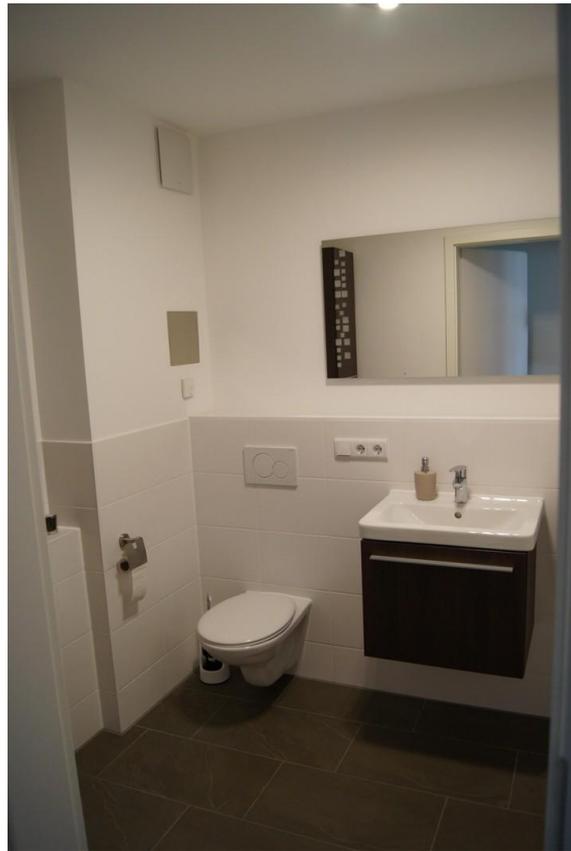
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



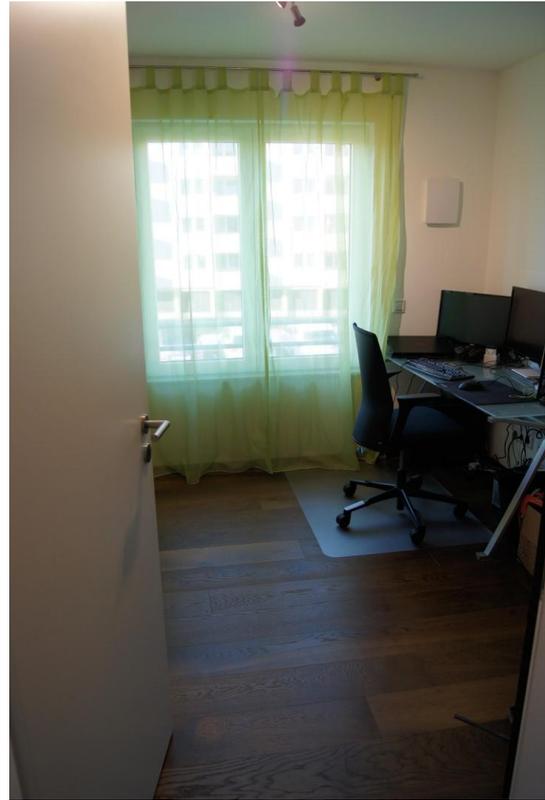
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## Flächenberechnung

Raum	Wohnfl.	Wohn-/Nutzfl.
Wohnen/Essen	20,41 m <sup>2</sup>	20,41 m <sup>2</sup>
Kochen	5,64 m <sup>2</sup>	5,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>	14,66 m <sup>2</sup>
Kind	10,02 m <sup>2</sup>	10,02 m <sup>2</sup>
Bad	4,84 m <sup>2</sup>	4,84 m <sup>2</sup>
Du. Bad (en suite)	2,84 m <sup>2</sup>	2,84 m <sup>2</sup>
Diele	2,61 m <sup>2</sup>	2,61 m <sup>2</sup>
Flur	3,78 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,63 m <sup>2</sup>	5,26 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>67,43 m<sup>2</sup></b>	<b>70,06 m<sup>2</sup></b>

# Exposé - Grundrisse

