

# Exposé

## Wohnung in Germering

### Frisch sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Bergsicht, 2 Balkonen, TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-419844

#### Wohnung

Verkauf: **550.000 €**

Kriemhildenstraße 2, VI. Stock  
82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	341 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1968 erbaute Gebäude liegt an der nördlichen Grenze des Nibelungen Wohnparks und ist umringt von Feldern, großen Rasenflächen und vielen kleinen Spielplätzen. Das Gebäude selbst hat 48 Wohneinheiten verteilt auf sieben Stockwerke, im Keller ist eine große Tiefgarage, zur Wohnung gehört ein zentral gelegener einzeln absperrbarer Tiefgaragenplatz. Der Nibelungen Wohnpark ist ruhig und verkehrsarm durch die Begrenzung von zwei Seiten - ohne Durchgangsstraßen/-verkehr. Aufgrund der fortlaufenden Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäude und in der Tiefgarage zeigt sich diese Immobilie in einem gepflegten Zustand. Allein letztes Jahr wurde der Aufzug komplett erneuert, ebenso das Tiefgaragentor samt Schließanlage und die Gebäudewand gereinigt.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde aufwendig saniert - siehe Fotos. Der Eingangsbereich und ums Eck gehende Flur ist so großzügig, dass theoretisch sogar ein Essplatz im Flur eingerichtet werden könnte. Eine kleine Abstellkammer ist vorhanden. Geradeaus liegt ein großes "Kinderzimmer" mit einem Fenster zum Südbalkon. Das neue Bad (mit WC) liegt direkt neben dem getrennten WC und gegenüber der Küche, die mit einer Schiebetür geschlossen werden kann. Durch die Küche gelangt man zum Südbalkon mit herrlicher Sicht zu den Alpen. Zum Westen gerichtet ist ein großes Schlafzimmer und ein großes Wohnzimmer. Beide Zimmer haben einen riesigen Balkon, welcher durch das Wohnzimmer zugänglich ist. Das Wohnzimmer könnte theoretisch geteilt werden, da es im Wohnzimmer zusätzlich zur West-Fenster-/Türfront auch ein Süd-Fenster gibt. Natürlich gehört zur Wohnung noch ein großer absperrbarer Keller.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Direkt gegenüber des großzügigen Gebäude-Eingangs ist eine Bushaltestelle, ein kleiner Wertstoffplatz, ein Bolzplatz und ein Kindergarten. Dahinter sind direkt Felder, über die man zur Aubinger Lohe oder zu Fuß nach Freiham bzw. in Zukunft zu dem geplanten neuen See kommt. Zwischen 1,5 und 2,2 km sind etliche Schulen, u.a. Therese Grundschule, Mittelschule Wittelsbach, Max-Born-Gymnasium und die Realschule Freiham zu erreichen. Auch ein großer Abenteuerplatz ist zu Fuß zu erreichen. Alle Einkaufsmöglichkeiten inkl. Kino, Restaurants, Arzt Häuser sind in Germering sehr gut ausgebaut und beliebt. Die nächste S-Bahn-Haltestelle ist Harthaus, die noch zur Münchner Zone gehört. Die Autobahneinfahrt ist nicht weit, trotzdem nicht hörbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Gebäude Kriemhildenstraße 2



Gebäude Eingang



Neuer Aufzug - groß



# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur von der Abstellkammer aus



# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer vom Fenster aus



Kinderzimmer von der Türe aus

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Bergsicht Südseite

# Exposé - Galerie



Aussicht Südseite



Süd-Balkon Küche/Kinderzimmer



Bad Dusche



# Exposé - Galerie



Bad von der Türe aus



Bad von der Dusche aus



# Exposé - Galerie



Bad



WC von innen

# Exposé - Galerie



WC von außen fotografiert



Schlafzimmer von der Türe aus



Schlafzimmer vom Fenster aus



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Fenster



Wohnzimmer von der Türe aus



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer von der Balkontüre



West-Balkon Wohn-/Schlafzimmer

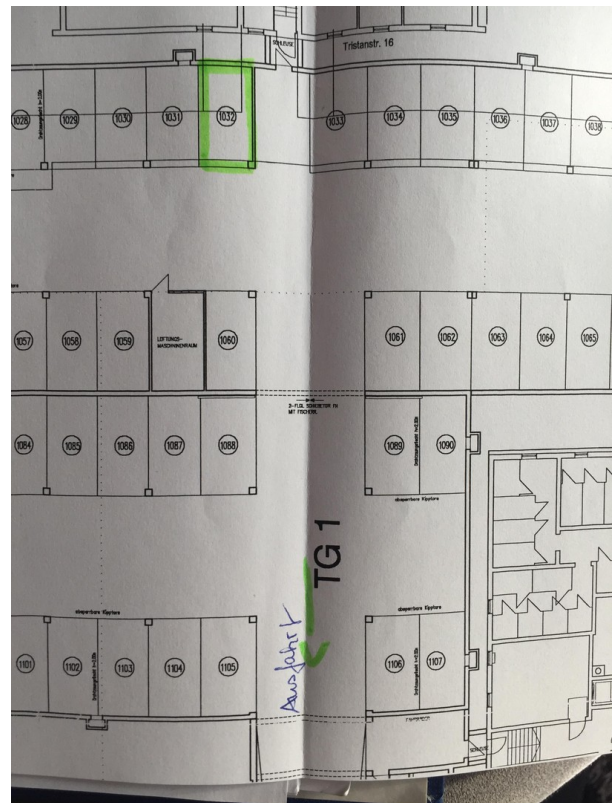
# Exposé - Galerie



West-Balkon Wohn-/Schlafzimmer



Verkaufsprospekt



Lage des Tiefgaragenplatzes



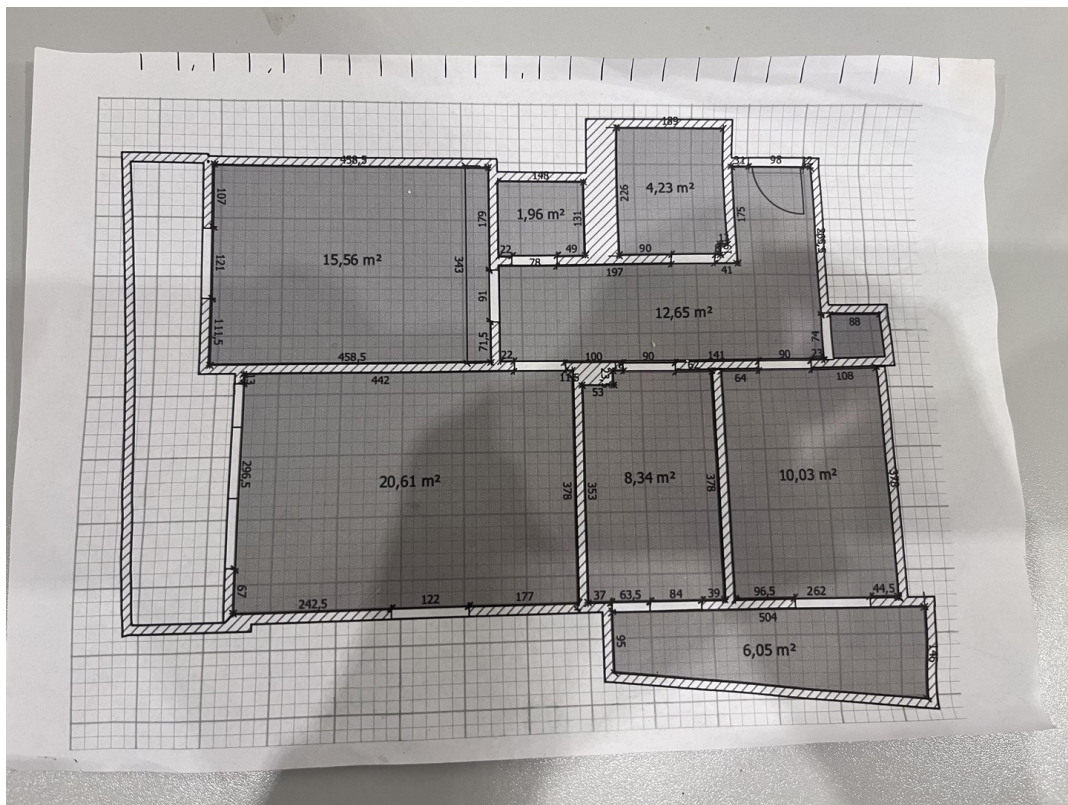
# Exposé - Galerie



TG-Platz von der Einfahrt aus



# Exposé - Grundrisse



Aktueller Grundrissplan