

Exposé

Erdgeschosswohnung in Germering

Helle, ruhige 4-Zimmer Wohnung mit zwei überdachten Balkonen Ost und Südseite



Objekt-Nr. OM-426005

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Norbert Amberger

Brahmsstr. 12
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Hausgeld mtl.	405 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	91,60 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	91,60 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive, helle 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von 82110 Germering

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit idealem Grundriss – perfekt für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Raum, Helligkeit und Lebensqualität legen.

Highlights der Wohnung auf einen Blick:

Schöne 4 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung

Helle, sonnendurchflutete Räume durch große Fensterflächen

Großzügiges Wohnzimmer mit Platz für Wohn- und Essbereich

Schöne Küche – offen oder separat nutzbar

Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Badezimmer mit Badewanne/Dusche + separates WC

Zwei überdachte Balkone – perfekt zum Entspannen im Freien

Kellerabteil inklusive

Tiefgaragenstellplatz zur Miete kann übernommen werden.

Die 4-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Helligkeit, sondern auch durch ihr attraktives Renditepotenzial von 4% bei Neuvermietung.

Somit Ideal für Eigennutzer, die Wert auf Platz, Tageslicht und Lebensqualität legen – oder Kapitalanleger mit stabiler Nachfrage am Markt.

Ausstattung

Der Kaufpreis beinhaltet die Nolte-Einbauküche, die sich in einem gepflegten Zustand befindet.

Ausgestattet ist die Küche mit Markengeräten von Neff (Kochfeld, Geschirrspüler), Backofen AEG, sowie einer Waschmaschine von Siemens – ideal für komfortables und modernes Wohnen.

Die Kombination aus zeitlosem Design, hoher Funktionalität und Qualitätsgeräten stellt einen echten Mehrwert dar und erspart dem Käufer zusätzliche Investitionskosten.

Das Badezimmer sowie das WC wurden 2013 vollständig modernisiert.

Beide Bereiche sind mit hochwertigen Natursteinfliesen, anthrazitfarbenen Möbeln sowie einem modernen Unterbau-WC (wandhängend) ausgestattet und bieten ein zeitlos elegantes Gesamtbild.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Germering bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch S-Bahn-Linien gewährleistet, die eine schnelle Erreichbarkeit von München und umliegenden Gebieten ermöglichen. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sportvereine prägen das Stadtbild und bieten Raum für Erholung und Aktivitäten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Diele



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro / Gäste 1

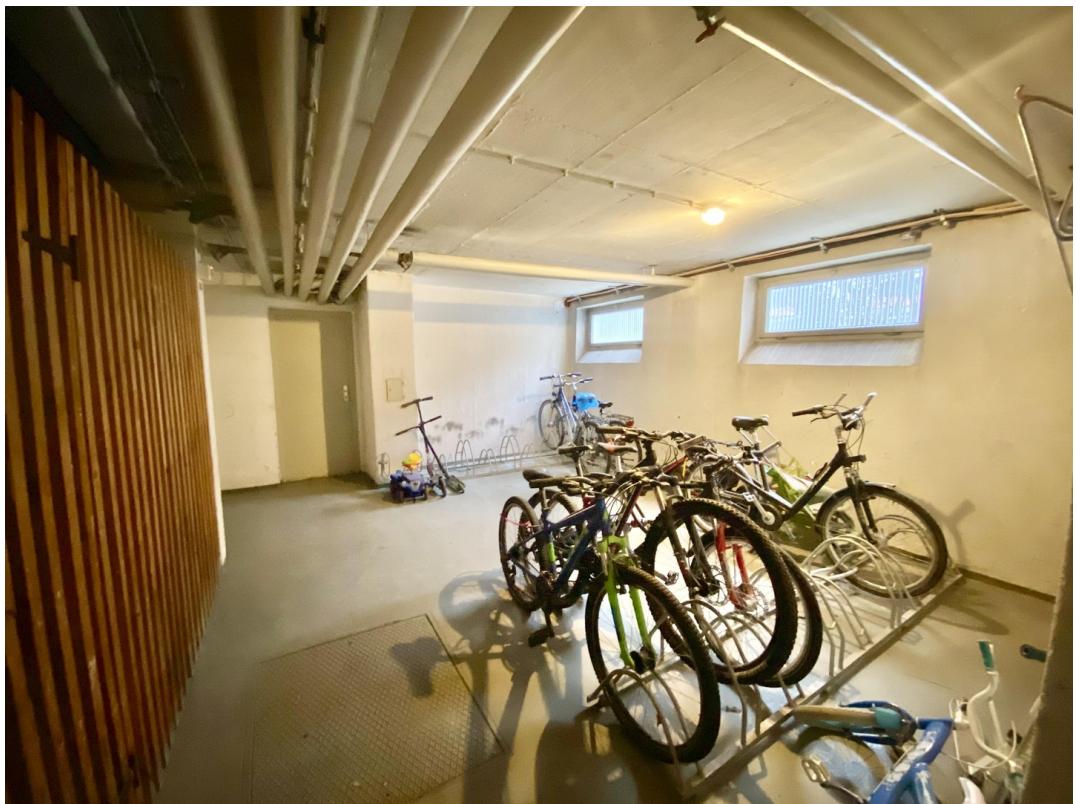
Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro / Gäste 2



Balkon Wohnzimmer



Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Waschkeller



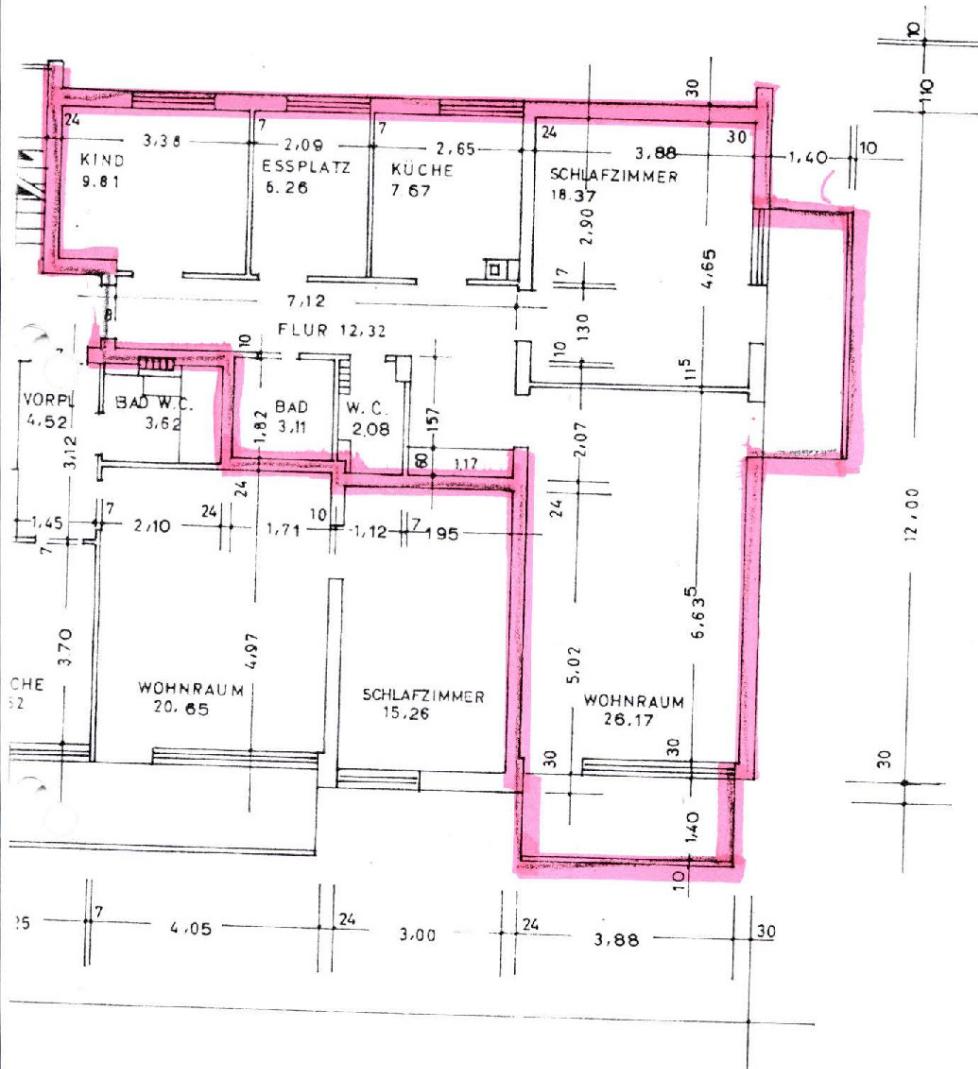
Hausansicht 1

Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Grundrisse



DER ARCHITEKT:
MÜNCHEN, OKTOBER 1964