

# 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 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	91,60 m²	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/(m²a)
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

[illegible]