

Exposé

Wohnung in Germering

**Helle 3,5-Zi.-Wohnung | 2 Balkone • TG-Stellplatz •
Hobbyraum | 4 Zimmer Option**



Objekt-Nr. OM-429024

Wohnung

Verkauf: **559.000 €**

Landsbergerstr 33
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	442 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zwei Balkone mit Nord- und Südausrichtung, ein großzügiger Wohnbereich mit flexiblem Grundriss sowie ein zusätzlicher Hobbyraum mit Fenster und Stromanschluss machen diese Wohnung zu einem seltenen Angebot. Besonders attraktiv: Die Wohnung kann mit überschaubarem Aufwand wieder als 4-Zimmer-Wohnung genutzt werden – ideal für Familien oder Homeoffice.

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 33,4 m², der durch große Fensterflächen eine offene und einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie auf beide Balkone – den sonnigen Südbalkon mit Blick ins Grüne sowie den angenehm schattigen Nordbalkon. Ursprünglich war der Essbereich als separates Zimmer (ca. 10,4 m²) gestaltet und kann bei Bedarf, mit wenig Aufwand, wieder abgetrennt werden.

Die separate Küche ist modern ausgestattet und verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum und Funktionalität. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das zeitgemäß ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist der ca. 16 m² große Hobbyraum im Untergeschoss. Dank Kellerfenster und Stromanschluss eignet er sich ideal als Homeoffice, Fitnessraum, Werkstatt oder kreativer Rückzugsort und bietet deutlich mehr als klassische Abstellfläche. Aktuell als Lager genutzt, daher ohne Foto dargestellt.

Ein separates großes Kellerabteil, gemeinschaftliche Wasch-, Trocken- und Fahrradräume sowie ein Aufzug runden das Angebot ab. Besonders komfortabel: Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich direkt am Zugang und ist extra breit ausgeführt – ein seltenes und im Alltag äußerst praktisches Ausstattungsmerkmal.

Kaufpreisaufstellung:

Wohnung: 532.000 €

Tiefgaragenstellplatz: 17.000 €

Hobbyraum mit ca. 16 m²: 10.000 €

Gesamtkaufpreis: 559.000 €

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Wohnung ist seit November 2024 vermietet.

Die Kaltmiete liegt bei 1520€ / Monat, zusätzlich 255€ / Monat Nebenkosten.

Ab Oktober 2026 erhöht sich die Miete um 50€

Lage

Urban angebunden, entspannt gelegen

Die Wohnung befindet sich in zentraler, zugleich angenehm ruhiger Lage in Germering, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung verbindet gewachsene Wohnstrukturen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Überregionale Anbindung

Germering liegt im Landkreis Fürstentfeldbruck unmittelbar an der westlichen Stadtgrenze Münchens. Die Münchner Innenstadt ist dank optimaler Verkehrsanbindung in etwa 20 Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A96 und A99 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Lindau, Stuttgart und Salzburg. Auch der Flughafen München ist in rund 35 Minuten gut erreichbar.

Direktes Umfeld

Im unmittelbaren Umfeld finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in kurzer Distanz.

Der Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen liegt nur ca. 400 Meter entfernt und bietet mit der S-Bahn-Linie S8 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen.

Darüber hinaus laden zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte in der Umgebung zum Verweilen ein. Grünflächen, Spielplätze sowie Rad- und Spazierwege sorgen für einen hohen Freizeitwert und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

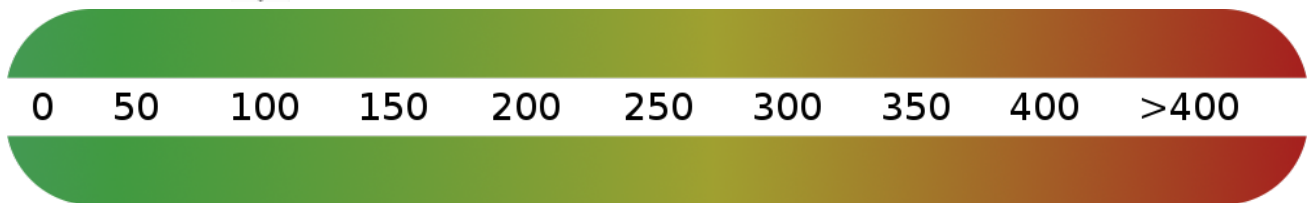
Germering vereint die Nähe zur Metropole München mit hoher Lebensqualität und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur – ideal für alle, die urban angebunden und dennoch entspannt wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Esszimmer vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Südbalkon

Exposé - Galerie



Südbalkon



Diele mit Wohnzimmer & WC

Exposé - Galerie



Diele mit Küche & Eingang



Diele mit Eingang & WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

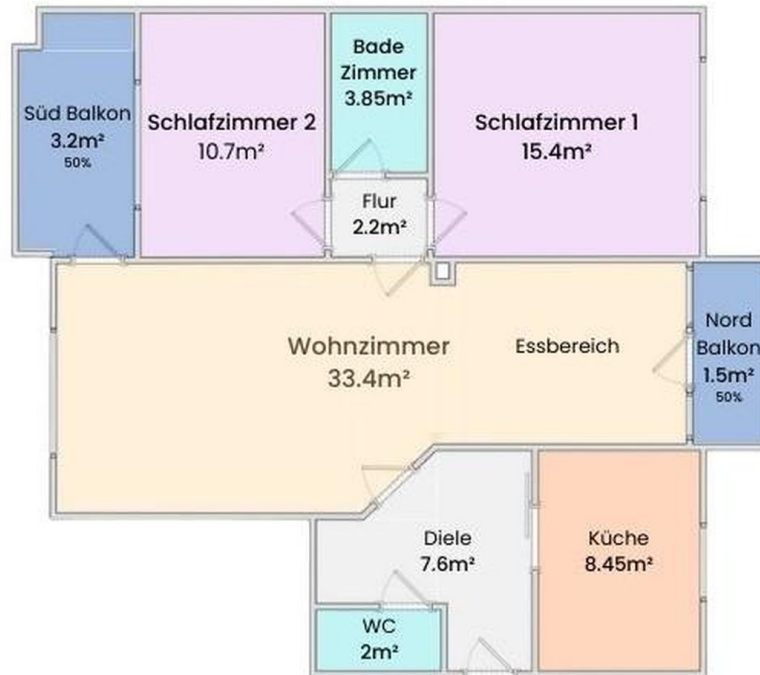


Badezimmer

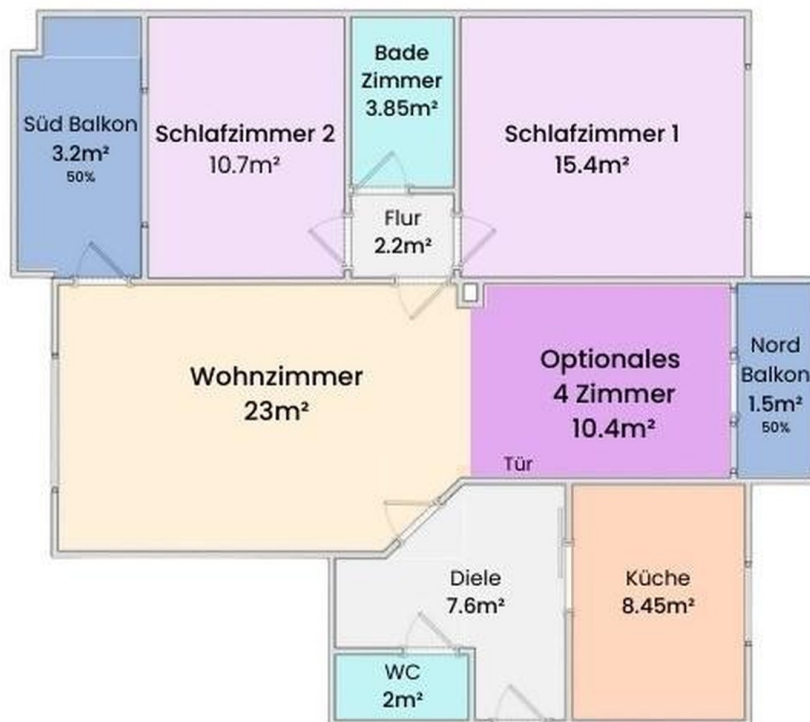


Dusche

Exposé - Grundrisse

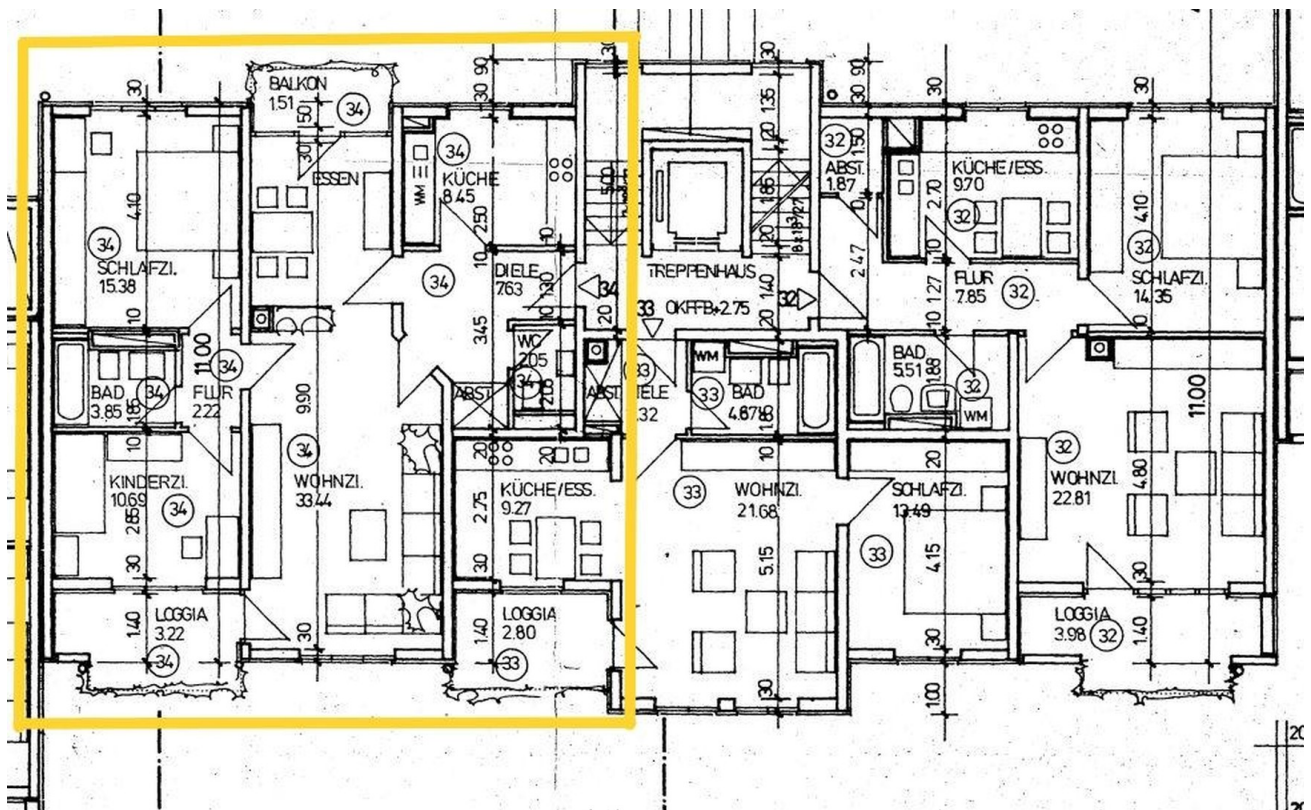


Grundriss



Grundriss: 4 Zimmer Option

Exposé - Grundrisse



Aufteilungsplan