

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Germering

### sonnige, provisionsfreie 3 Zi. Dachterrassenwohnung Split-Level



Objekt-Nr. OM-439819

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Pongratz

Parsbergstr. 16  
82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	481 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Viergeschossige Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1960 erbaut. Es beinhaltet 2 Wohneinheiten in den Obergeschossen die im Jahr 2005 aufgebaut wurden (ohne Aufzug). Über das Treppenhaus sind alle 4 Etagen von Keller bis Dachgeschoss erreichbar. Im Keller befinden sich die Abstellräume, welche separat vollständig verschlossen sind.

Die hier angebotene Dachterrassen Wohnung befindet sich im Dachgeschoss mit Ausrichtung nach Osten und Westen mit je einer Loggia. Die Wohnfläche verteilt sich über zwei Etagen. Eine große offene Wohnküche (Wert €10.000 ) ist fester Bestandteil.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das viele Tageslicht, welches durch die verschiedenen Fenster die Wohnung flutet. Alle Dachflächenfenster sind elektrisch steuerbar. Alle Geschossfenster sind aus Kunststoff weiß.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung, sowie Parkettböden in allen Räumen (außer Bad) ausgestattet.

Der Tiefgaragenplatz ist nicht im Preis inbegriffen und kann optional für € 17.500 erworben werden.

## Ausstattung

In den letzten Jahren wurde die Tiefgarage und das Dach saniert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Objekt wird von Privat verkauft, ohne Maklerprovision!

## Lage

Die Parsbergstraße befindet sich im Altdorf von Germering – mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar. Diverse Banken, Post, Friseure, Fahrradläden, Floristen, Papeterien, Metzgereien, Bäckereien und viele weitere Geschäfte erwarten Sie in unmittelbarer Nähe.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Ärztehaus GerMedicum sowie weitere Arztpraxen, Apotheken, Tierärzte.

Der S-Bahnhof Unterpfaffenhofen mit seinem 20-Minuten-Takt in die Münchner Innenstadt und zum Flughafen München ist nur 10 Minuten zu Fuß entfernt.

Außerdem besteht eine hervorragende Autobahnanbindung (A8, A99, A96).

Die Große Kreisstadt Germering mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur bietet eine gelungene Kombination aus Wohnen, Leben, Freizeit und Arbeiten. Die Bewohner schätzen die vielfältigen Freizeit- und Kulturangebote, die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die schnelle Erreichbarkeit Münchens und der umliegenden Landkreise sowie die herzliche Nachbarschaft.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



offene Wohnküche

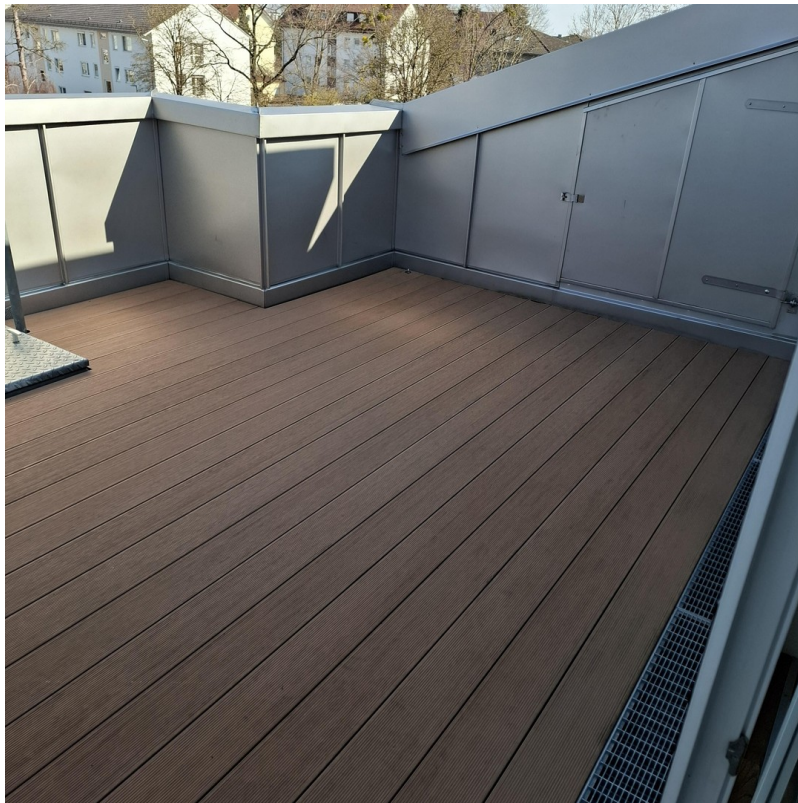


Bad mit Wanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Ostloggia

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Ausblick West-Loggia

# Exposé - Grundrisse

