

Exposé

Wohnung in Germering

4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock in der Tristanstraße in Germering



Objekt-Nr. OM-441991

Wohnung

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Ruth Köster

Tristanstraße 5
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	417 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung wird derzeit bewohnt von vier Studentinnen, die sich gut verstehen, die Wohnung sehr sorgfältig behandeln und gerne wohnen bleiben würden. Sie haben einen zeitlich begrenzten Mietvertrag bis 31. August 2026 und wissen, dass die Wohnung verkauft wird und die Zukunft dem neuen Besitzer obliegt. Die monatliche Miete beträgt € 1.940,-, davon Nebenkosten € 429,-.

Falls gewünscht, kann ein naheliegender extrabreiter Tiefgaragenplatz (Baujahr Tiefgarage 2017) angemietet und ab Mitte 2027 erworben werden. Derzeit ist der Tiefgaragenplatz vermietet für € 100,-/Monat.

Ausstattung

Die Wohnung hat insgesamt 86,6 qm, davon 19,14 qm Wohnzimmer, 14,23 qm Schlafzimmer und 10,62/10,63 die beiden Kinderzimmer. Die Einbauschränke der beiden Kinderzimmer sind vor den jeweiligen Türen im Flur, dadurch sind die Kinderzimmer besser nutzbar. Theoretisch könnten diese Einbauschränke entfernt werden, damit würde der Flur so groß werden, dass man einen Essplatz im Flur einrichten könnte.

Es gibt ein großes eigenes Kellerabteil und die gemeinschaftlich genutzten Wasch-/Fahrrad-Räume im Keller.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der Nibelungen Wohnpark ist im NordOsten Germerings unweit von der der S-Bahn-Station „Harthaus“ (Harthaus ist in der Münchner Zone). Die zumeist dreigeschössigen Häuser wurden 1963 fertiggestellt, die höhere siebengeschossigen Häuser 1968. Bauträger war eine Versicherung, durch die Patrizia Wohnbau wurden alle Wohnungen des Nibelungen Wohnparks 2004 gekauft, modernisiert, geteilt und bis 2014 verkauft. Die hier angebotene Wohnung war die Musterwohnung und zugleich die Büroräume der Patrizia - diese Wohnung ist also erstklassig modernisiert worden.

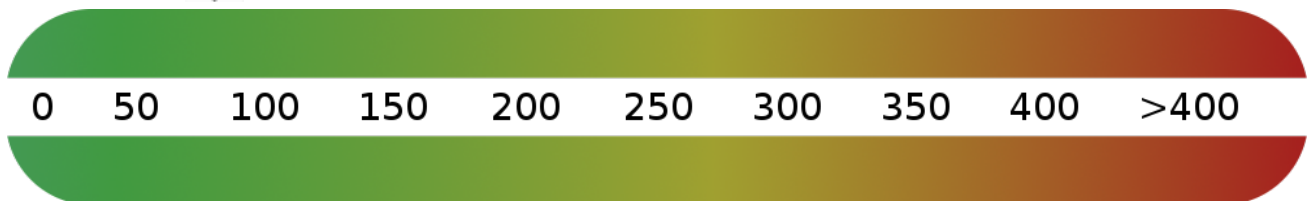
Die Wohnung liegt im Süden des Nibelungen-Wohnparks und ist umringt von Spielplätzen, Grasflächen, Bäumen - aber auch eine Bushaltestelle, ein Bolzplatz, ein Kindergarten und eine kleine Bäckerei sind in unmittelbarer Nähe. Im Norden sind Felder, über die man zur Aubinger Lohe oder zu Fuß nach Freiham 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 Cineplex im GEZ, Restaurants, Ärztehäuser sind in Germering sehr gut ausgebaut und beliebt. Die nächste S-Bahn-Haltestelle ist Harthaus, die noch zur Münchner Zone gehört und zu Fuß/mit dem Radl schnell erreichbar. Die Autobahneinfahrt ist nicht weit, trotzdem nicht hörbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	82,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Haus Vorderseite

Exposé - Galerie



Haus Rückseite



Flur vom Eingang aus

Exposé - Galerie



Abstellkammer neben Eingang



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Bad

Exposé - Galerie



Getrenntes WC 1



Getrenntes WC 2



Flur mit Einbauschränk links

Exposé - Galerie



Kinderzimmer links



Kinderzimmer links



Flur mit Einbauschränk rechts

Exposé - Galerie



Kinderzimmer rechts



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

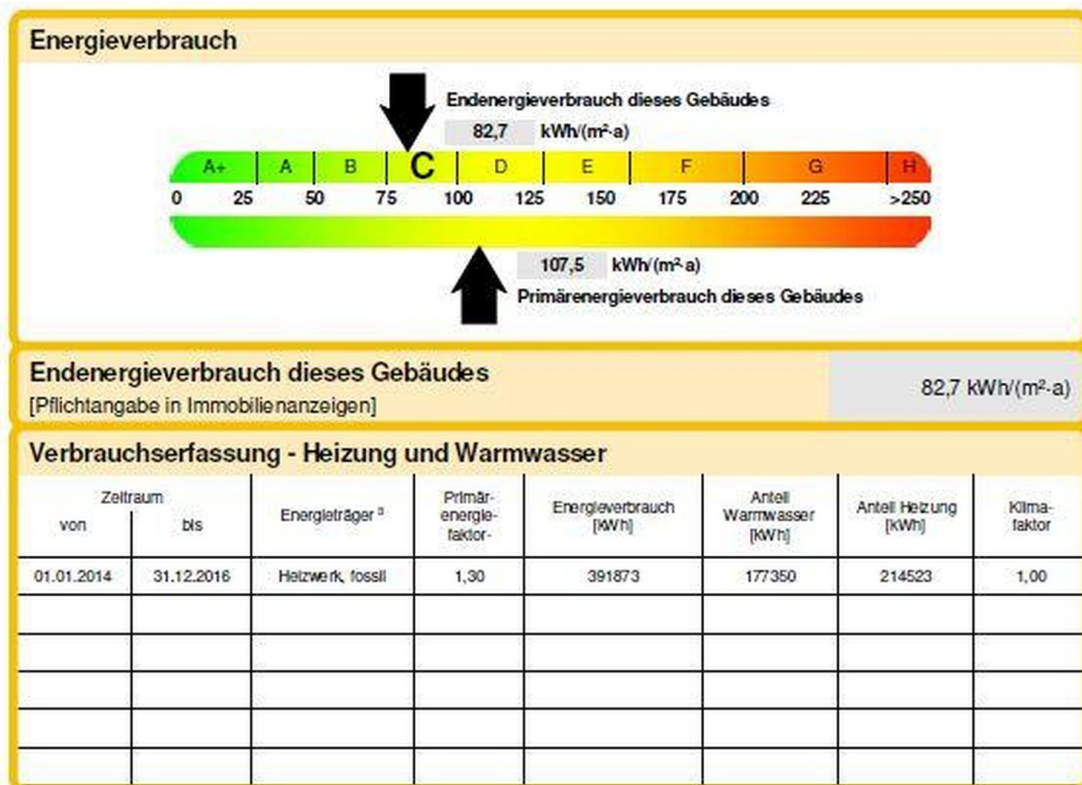


Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Verkaufsprospekt