

Exposé

Dachgeschosswohnung in Germering

2 Zi. Dachgeschoß-Studio von Privat o. Provision



Objekt-Nr. OM-459398

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Brandlmeier

82110 Germering
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Zimmer | 2,00 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 63,30 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 94,10 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Strom | Etage | 2. OG |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Heizung | Etagenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Dachgeschosswohnung bietet auf über 94 qm Nutzfläche Wohnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und ein einzigartiges Wohngefühl. Großzügige Raumhöhen schaffen trotz der Dachschrägen eine offene, helle und luftige Atmosphäre.

Große Dachflächenfenster sowie die Fensterfront sorgen dabei für einen außergewöhnlich hohen Lichteinfall und ein durchgehend freundliches Wohnambiente.

Im Zuge eines Dachausbaus wurde in einem Bestandsgebäude die Wohnung neu geschaffen und präsentiert sich dank der kürzlich durchgeführten Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Der Grundriss bietet einen einladenden offenen Wohn- und Essbereich, ein großzügiges Schlafzimmer, ein stilvolles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC, sowie ein separates WC und einen Abstellraum.

Im Flur, Wohn- und Schlafbereich wurde die Wohnung mit einem hochwertigen Holzparkett und im Küchenbereich sowie im Bad und WC mit einem wasserfesten Vinylboden ausgestattet.

Ein eigenes Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Waschraum (mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner) ergänzen dieses Angebot.

Die Versorgung mit Heizung/Warmwasser erfolgt über eine dezentrale Direktheizung.

Die Lage überzeugt durch eine angenehme Ruhe und ein entspanntes Wohnumfeld, während Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und Anbindung schnell und bequem erreichbar sind.

Die Wohnung zum sofortigen Bezug ist frei und eröffnet damit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine Gelegenheit.

Ausstattung

- sehr gepflegtes kleines Mehrfamilienhaus mit 5 WE
- Heller Wohn- und Essbereich
- Parkettboden im Flur sowie in Wohn- und Schlafräumen
- wasserfester Vinylboden in Küche, Bad und WC
- hochwertige Sanitärausstattung
- Tageslicht Bad mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Praktischer Abstellraum
- weiße Zimmertüren
- eigenes Kellerabteil
- Waschraum mit eigenem Wasser- und Stromanschluß

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird ohne Makler und daher provisionsfrei verkauft.

Die Wohnung liegt im 2. OG (=DG) ohne Fahrstuhl.

Der Grundriss in diesem Exposé ist nicht maßstabsgetreu.

Die im Exposé angegebene Nutzfläche beinhaltet anteilige Flächen unter 2m.

Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden, jedoch befinden sich öffentliche Parkflächen in der näheren Umgebung.

Energieausweis ist vorhanden und wird vorgelegt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus (EG+1+DG mit 5 Wohneinheiten) in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage im westlichen Teil Germerings.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Biergarten, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Über die nahegelegene S-Bahn-Station (S8) besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Zudem sorgen die Autobahnen A96 und A99 für eine schnelle Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Straßennetzes. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten einen hohen Freizeitwert und laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



offene Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie

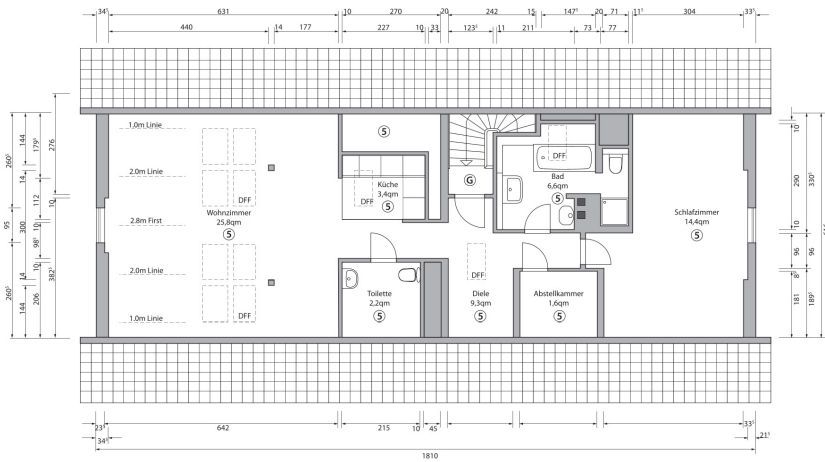


separates WC



Abstellkammer

Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNGSPLAN

Grundriss DACHGESCHOSS



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächen

Wohnflächenberechnung

Objektdaten

Objektname: Wohnung 5 (DG) Wohnhaus Germering

Adresse: Nebeler Str. 9, 82110 Germering

| Whg. Nr. | Etage | Bereich/Raum | Nutzfläche (m ²) nach DIN 277:2021-08 | Wohnfläche (m ²) nach WoFIV |
|----------|-----------|---------------------------|---|---|
| | | Wohnung 5 | | |
| 5 | DG | Wohnung 5 - Wohnzimmer | 39,70 | 25,80 |
| 5 | DG | Wohnung 5 - Schlafzimmer | 21,90 | 14,40 |
| 5 | DG | Wohnung 5 - Küche | 4,00 | 3,40 |
| 5 | DG | Wohnung 5 - Diele | 11,20 | 9,30 |
| 5 | DG | Wohnung 5 - Bad | 8,70 | 6,60 |
| 5 | DG | Wohnung 5 - Toilette | 4,60 | 2,20 |
| 5 | DG | Wohnung 5 - Abstellkammer | 4,00 | 1,60 |
| | | Summe Wohnung 5 | 94,10 | 63,30 |