

# Exposé

## Wohnung in Germering

### 1-Zimmerwohnung mit Balkon, TG und Keller



Objekt-Nr. **OM-459498**

#### Wohnung

Verkauf: **217.500 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Freundorfer

Wittelsbacherstraße 24  
82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Hausgeld mtl.	286 €
Etagen	6	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	41,29 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Nutzfläche	6,37 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut vermietete Einzimmerwohnung mit einem Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon mit einer Markise. In der Wohnung ist Echtholzparkett im Wohnraum und Vinyl in der Küche und im Flur verlegt. Im Flur befindet sich ein großer Einbauschränk. Das Badezimmer ist mit seinen weißen Fliesen noch zeitgemäß und verfügt über eine Badewanne. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein absperrbares Kellerabteil.

Der Mieter nutzt die Wohnung aktuell als Erweiterung seiner Wohnung, die eine Wohnungstür nebenan ist. Aus diesem Grund wird die Küche nicht als Küche genutzt, sondern als Büro.

Die Wohnung ist seit 05/2021 gut und zuverlässig vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 648,24 €.

Der Tiefgaragenstellplatz muss für 20.000 € separat erworben werden.

Das Hausgeld von 286 € pro Monat setzt sich aus 252 € für die Wohnung und 34 € für den Tiefgaragenstellplatz zusammen.

Davon sind circa 195 € pro Monat umlegbare Nebenkosten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad

## Lage

Das helle und freundliche 1 Zimmer Apartment im fünften Stock eines Mehrfamilienhauses besticht, vor allem durch seine Lage. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig im GEP erreichbar. Naherholungsgebiete wie beispielsweise der Germeringer See, das Germeringer Freibad, weitläufige Wälder und Wiesen sind ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt.

Darüber hinaus ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut. Der Bus fährt fast vor der Haustür ab und die S-Bahn ist ebenfalls nur circa 1,5 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



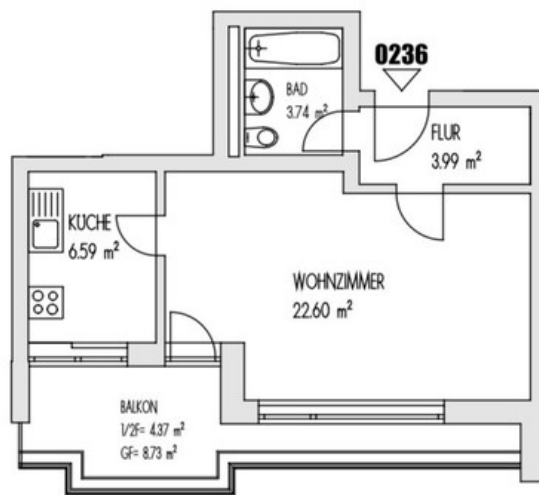
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



82110 GERMERING, WITTELSBACHERSTR. 24, 5.OG Mitte  
WOHNUNG NR. B0680236, WOHNFLÄCHE 41,29 m<sup>2</sup>

Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Die Flächenangaben sind unverbindlich. Die Größe der Wohnung ergibt sich aus dem vorhandenen, tatsächlichen Bestand.