

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Germering

### Exklusive Dachgeschosswohnung mit Loggia in Germering bei München



Objekt-Nr. OM-460712

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **465.000 €**

82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,14 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,76 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen, zeitlose Architektur und nachhaltige Wertstabilität in einer der begehrtesten Wohnlagen des Münchner Umlands. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage bestehend aus zwei Häusern und insgesamt zwölf Wohneinheiten – ein Wohnumfeld, das Ruhe, Privatsphäre und langfristige Werthaltigkeit verspricht.

Das im Jahr 2001 in solider Ziegelbauweise errichtete Gebäude überzeugt durch seine hochwertige Bausubstanz und eine ansprechende Architektur. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2025 umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem modernen, äußerst gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über 59,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich 6,76 m<sup>2</sup> Nutzflächen. Große Fensterflächen und zahlreiche Dachflächenfenster sorgen für helle, freundliche Räume und ein besonderes Wohnambiente. Ein Highlight ist die großzügige, nicht einsehbare Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Die moderne Einbauküche sowie die stilvolle Badmöblierung sind bereits im Kaufpreis enthalten. Ein großzügiges Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz runden das Angebot ab.

## Ausstattung

- 59,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 6,76 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Dachgeschosswohnung
- Renovierung 2025
- Uneinsehbare Loggia
- Moderne Einbauküche inklusive
- Badmöblierung inklusive
- Heller Wohn- und Essbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Großzügiges Kellerabteil
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Baujahr 2001
- Solide Ziegelbauweise
- Kleine Wohnanlage mit nur 12 Wohnungen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von EUR 1.000 monatlich zzgl. Nebenkosten. Damit bietet sich eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger, die von sofortigen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Das monatliche Hausgeld beträgt EUR 385 einschließlich Rücklagenzuführung.

## Lage

Germering zählt mit rund 43.000 Einwohnern zu den gefragtesten Wohnlagen im westlichen Einzugsgebiet Münchens. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine ausgezeichnete Anbindung an die Landeshauptstadt.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage. Die S-Bahn-Station ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar und verbindet Germering im 20-Minuten-Takt mit der Münchner Innenstadt, die in etwa 23 Minuten erreicht wird. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und das Stadtzentrum befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Auch die Verkehrsanbindung für Autofahrer ist hervorragend: Die Auffahrt zur A96 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach München sowie in das attraktive Fünfseenland. Die Kombination aus urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und attraktiven Freizeitmöglichkeiten macht Germering seit Jahren zu einem äußerst nachgefragten Wohnstandort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Loggia



Eingang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



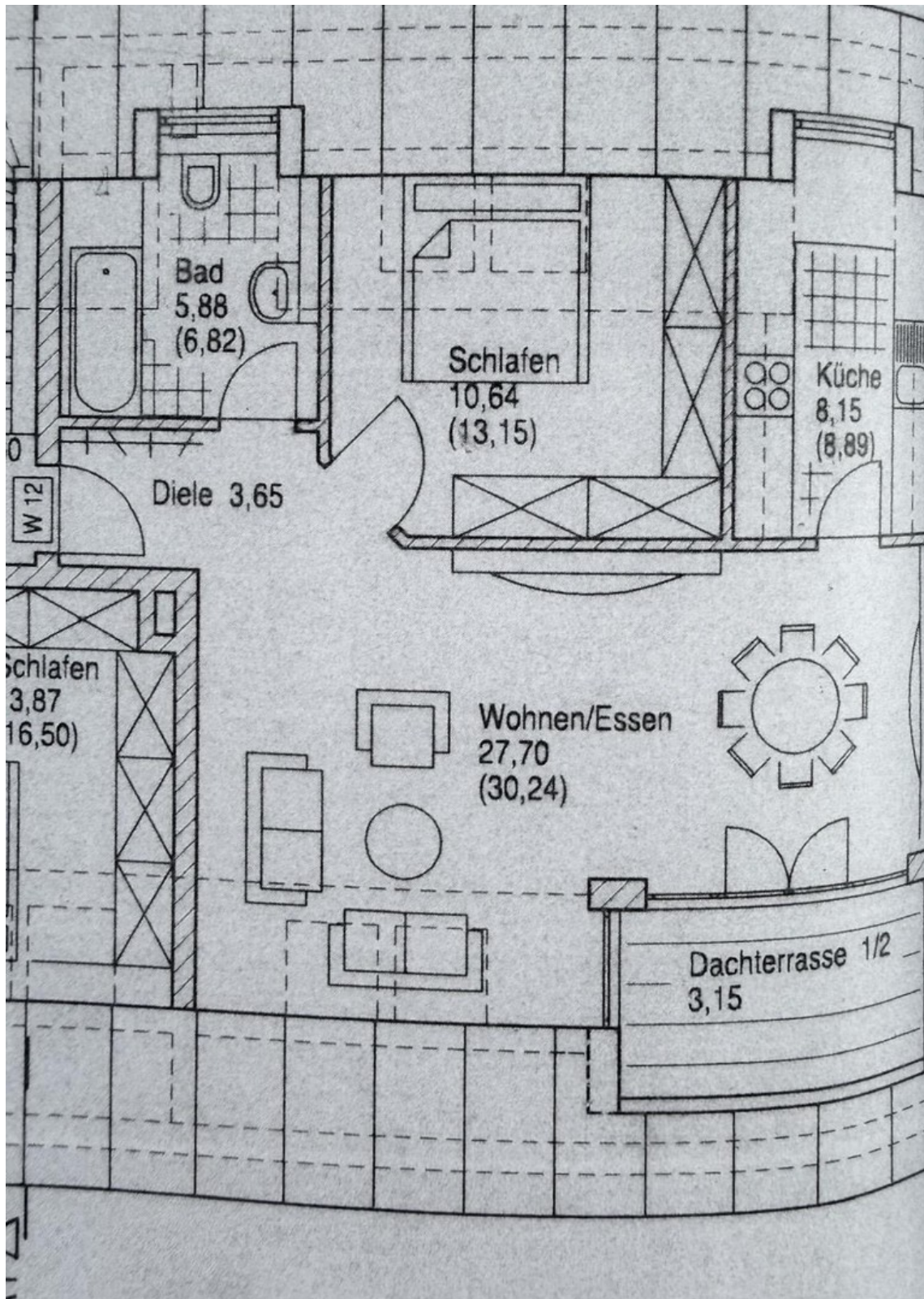
Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss