

# Exposé

## Wohnung in Germering

**Großzügige, helle und neuwertige 2 Zimmerwohnung,  
TOP - energieeffizient und provisionsfrei.**



Objekt-Nr. OM-465578

### Wohnung

Verkauf: **527.000 €**

82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Hausgeld mtl.	292 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und sonnige Wohnung befindet sich in der 3. Etage und ist bis zur TG schwellenfrei.

Das große Wohnzimmer mit 37 qm und bodentiefen Fenster, einer offenen Küche die im hinteren Teil seitlich versetzt ist, bietet optimale Einrichtungsmöglichkeiten.

Die Sonne scheint bereits morgens in das Wohnzimmer und der Blick vom Balkon geht auf schöne Gärten mit viel Grün.

Das Schlafzimmer mit 19 qm ist durch einen gemauerten Pfeiler etwas geteilt. Im vorderen Bereich ist ausreichend Raum für ein großes Bett und Kleiderschrank. Der Teil am Fenster bietet sich ideal für einen Schreibtisch / Homeoffice sehr gut an.

Mit 9,5 qm bietet das Badezimmer eine verglaste Dusche, Badewanne und Handtuchwärmer. Die Fußbodenheizung bringt eine angenehme Wärme und mit dem Tageslicht durch das bodentiefe Fenster einen entspannten Aufenthalt.

Eine praktische Abstellkammer für Dinge die keiner sehen will oder muss, ist ebenso vorhanden. Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil mit Fenster, Licht und Steckdose.

Im Flur, Schlaf- und Wohnzimmer liegt Parkett, im Bad und Abstellkammer Fließböden.

Eine verbrauchsarme Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für ein gutes Raumklima und behagliche Wärme. Sonnenkollektoren auf dem Dach dienen als Unterstützung der Heizungsanlage.

Die Fenster sind alle dreifach verglast und die Jalousien werden elektrisch bedient. Die Räume haben eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. ( Einzelsteuerung )

Die Wohnungstüre ist einbruchshemmend und nur diese Wohnung hat zusätzlich eine Terrasse als Rettungsweg.

Den Bewohnern steht noch ein Mobilitätsraum, Waschküche, Fahrradkeller und im Gemeinschaftsgarten ein Fahrradhaus zur Verfügung. Eine Wasserentkalkungsanlage ist auch vorhanden.

Der Tiefgaragenstellplatz muss für 23000€ ebenso gekauft werden, hat aber ein eigenes Grundbuchblatt und kann wieder verkauft werden.

Die Wohnung ist somit für jedes Alter und zum Vermieten bestens geeignet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

BITTE BEACHTEN !!!

Nach Kaufpreiszahlung wollen / müssen wir noch bis zu 3 Monaten in der Wohnung verbleiben und zahlen dafür eine Aufwandsentschädigung, oder eine Miete. ( Bestandteil des Notarvertrages )

## Lage

Germering, eine Vorstadt die am Ende der Münchner Bodenseestraße beginnt. Mit fast 43000 Einwohner ist sie eine echte alternative zur Stadt München. Hier ist es ideal für alle, die im Grünen leben und die Stadt um die Ecke wollen. das Haus liegt mit dem Auto / Fahrrad nur wenige Minuten weiter in einer kleinen verkehrsberuhigten Nebenstraße. Hat nur 14 Eigentümer und hebt sich durch ihre schöne blau/weise Fassade besonders hervor.

Die Bewohner sind überwiegend Eigentümer und pflegen einen freundlichen Umgang. Mit dem Fahrrad radelt man nur wenige Minuten zur S-Bahn ( M-Tarif ), oder kann alle 10 Minuten einen Bus benutzen.

Ein modernes Einkaufszentrum mit Restaurants und großen Cineplex-Kino befindet sich gleich um die Ecke. Ein paar Meter weiter gibt es noch einen Elektro-, Garten- und Baumarkt. In wenigen Fahrminuten erreicht man auch die Autobahn in alle Richtungen.

Radwege ins Grüne, in die Stadt München, oder in das Fünf-Seen-Land, alles top.

Die Stadt Germering bietet auch ein ausgezeichnetes Freizeitangebot. Einen Golfplatz, Hallen- und Freibad, Eislaufhalle und einen großen schön angelegten Badesee mit Gastronomie.

Die ganzjährigen Kulturveranstaltungen in der Stadthalle mit bekannten Künstlern sind ausgezeichnet und sehr begehrt.

Viele Ärzte aller Fachrichtungen sind hier, sowie jede Menge Vereine zur Auswahl. Zu Fuß sind viele Schulen und Kindergärten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	33,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Hausansicht Straße

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche u. Esstisch



Küche u. Esstisch

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer m. Küche



Wohnzimmer am Abend

# Exposé - Galerie



Küche mit Esstisch



Wohnzimmer u. Küche



Esstisch

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Blick ins Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer u. Büro

# Exposé - Galerie



Schreibtischecke



Schreibtischecke

# Exposé - Galerie



Büro im Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Toilette



Blick im Sommer

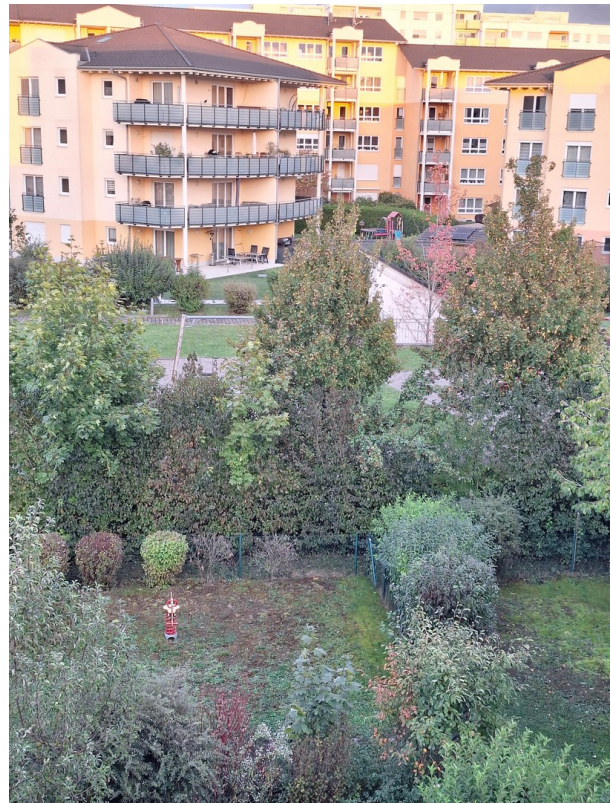
# Exposé - Galerie



Blick im Sommer



Blick im Herbst



Blick im Herbst

# Exposé - Galerie



Blick im Winter

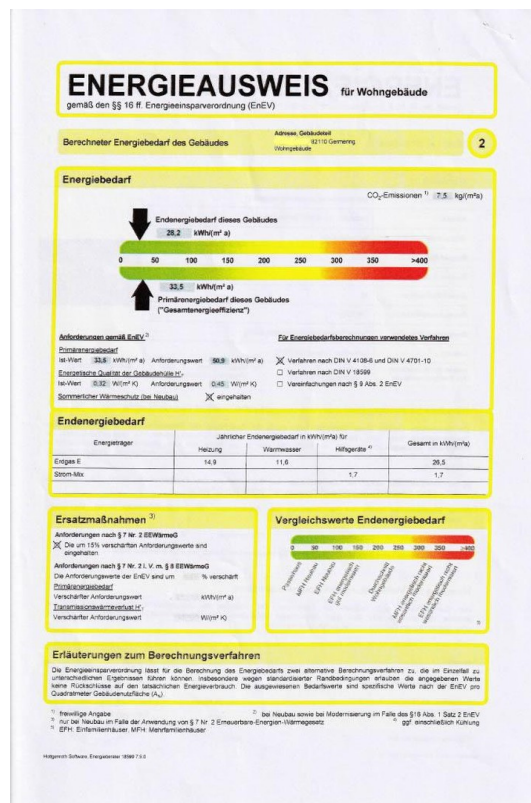


Blick im Winter

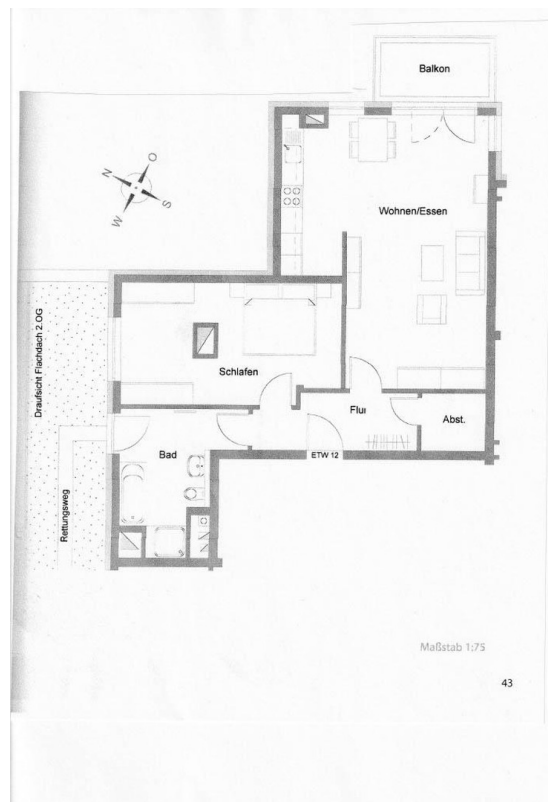


Stellplatz

# Exposé - Galerie



Energieausweis



Grundriss