

# Exposé

## Wohnung in Germering

**Schickes ruhiges Apartment mit Ausblick, Balkon und  
Stellplatz, frei, von privat**



Objekt-Nr. OM-468401

### Wohnung

Verkauf: **148.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco Rödiger

Holzbachstr. 18  
82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	23,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,70 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	185 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Apartment befindet sich im obersten Stock (2. Etage) eines Wohnhauses mit ausschließlich kleineren Apartments. Das Apartment besteht aus einem von außen uneinsehbaren Wohnraum mit Küchennische, Bad und Flur, ergänzt durch einen ca. 6qm großen Balkon mit teilweise Fernblick und viel Nachmittags- und Abendsonne im Sommer. Zum Apartment gehört ein fest zugeordneter Stellplatz (Sondernutzungsrecht) und ein absperrbares Kellerabteil (ca. 2,78x1,33m bei ca. 2,30m Höhe). Im Gemeinschaftskeller befinden sich Waschmaschinen und Trockner, die mit Münzautomat betrieben werden, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie Trockenräume zum Aufhängen von Wäsche.

## Ausstattung

Das Apartment wurde ab 2018 als Mietwohnung für befristete Nutzung (6+ Monate) genutzt. Es wurde in dieser Zeit mit neuer Einbauküche versehen und komplett mit Möbel ausgestattet. Die Möbel sind im Angebot enthalten, nicht jedoch die eventuell auf den Bildern noch gezeigten Geräte wie TV, Radio, Tischbeleuchtung, etc. Die Bilder stammen zum Teil aus den Vermietungsanzeigen. Fensterfront, Elektrik, Laminatboden und allgemeiner Zustand sind sehr gut, da wegen eines Zimmerbrands (ca. 2016) eine Komplettrenovierung (inkl. neuem Sicherungskasten und Leitungen) fast alles neu gemacht werden musste. Nur das Bad ist im ursprünglichen Look, die Duschwanne wurde durch eine Acrylwanne ersetzt, ein Spiegelschrank ergänzt und die Technik im Rahmen der Wartung laufend erneuert (Wasserhähne, Toilettendeckel, Einlassventil etc.). Ein Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück hinter dem Haus und ist dem Apartment fest zugeordnet. Für den Stellplatz besteht Sondernutzungsrecht, ist also nicht vom Apartment trennbares Sondereigentum.

Der Gesamtzustand ist so gut, dass sofortige möblierte Vermietung oder Eigennutzung möglich ist. Der Mietpreis 2025 und 2026 war inkl. Stellplatz, Ferienwohnungsausstattung, Nebenkosten und Internetanschluss: 890 Euro / Monat.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Preis ist ein Festpreis bzw. Mindestpreis bei mehreren vorliegenden Kaufangeboten.

## Lage

Das Haus liegt am nördwestlichen Ortsrand von Germering, zu Fuß oder Fahrrad erreicht man einfach Edeka, Rewe, Discounter und viele andere Geschäfte. In Germering gibt es ein Schwimmbad, viele Restaurants und Cafes, die Stadthalle und viel Natur in den Außenbereichen. Der Germeringer See ist in fußläufig erreichbar und ein attraktives Erholungsgebiet. Anschluss zum öffentlichen Nahverkehr hat man über nahe gelegene Bushaltestellen und somit auch eine gute Verbindung nach München. Da sich in Germering viel Gewerbe niedergelassen hat, ist die Lage auch geeignet das Apartment als Zweitwohnung für Pendler zu nutzen.

Das Gebäude liegt in einem ruhigen Wohngebiet, so dass kein Verkehrslärm stört. Dank der 3 großen Tannen direkt gegenüber und der vielen Gärten in der Umgebung hört man Vogelgezwitscher, aber keinen Stadt- oder Straßenlärm.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



NW-Seite

# Exposé - Galerie



Balkon

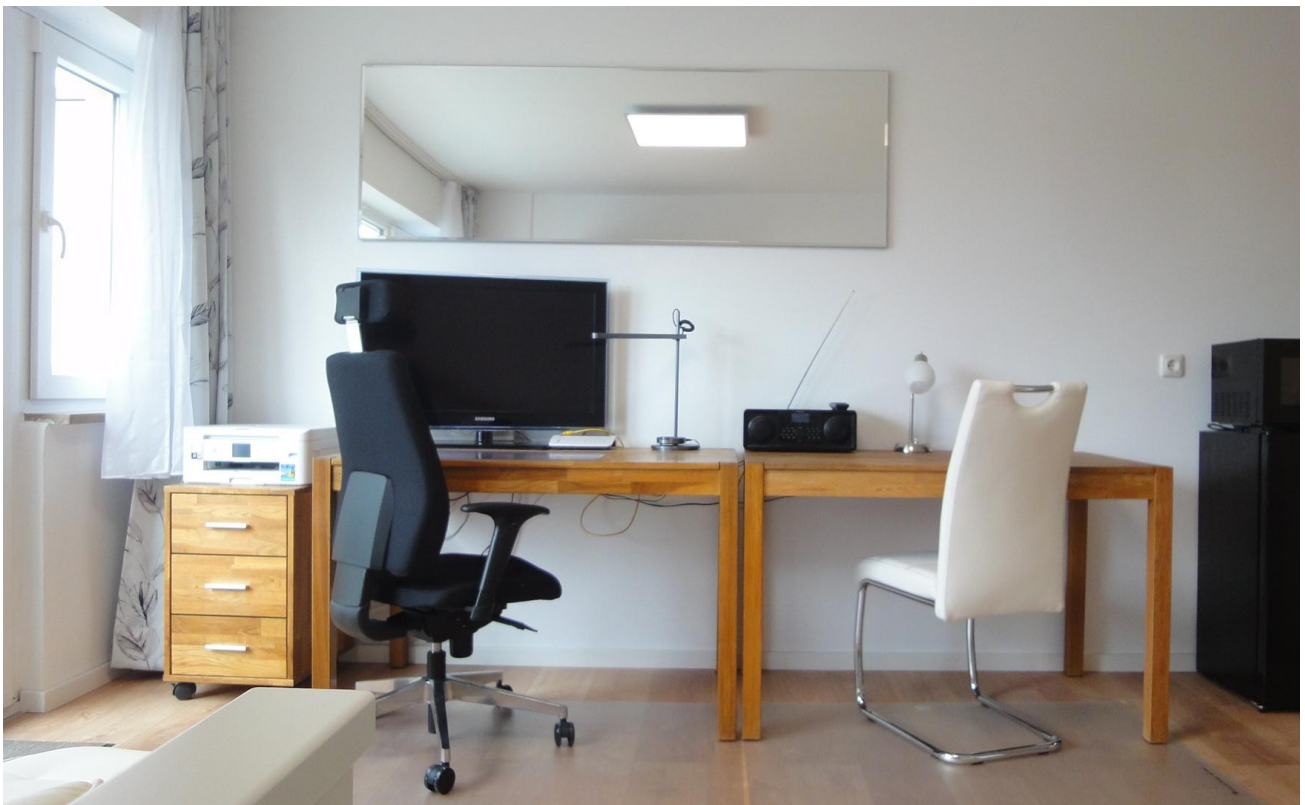


Ausblick

# Exposé - Galerie



Innenansicht leer



Arbeits-Essbereich

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatz



Innen

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon Terrasse

# Exposé - Galerie



Komfortsessel und Schrank



Innenansicht

# Exposé - Galerie



Spiegelschrank



Dusche WC



Moderne Sicherungen (2017)

# Exposé - Galerie



Stellplatz im Innenhof



Kellerbereich

# Exposé - Galerie



Fahrradraum



Waschmaschinen Trockner

# Exposé - Galerie



Gesamtansicht Eingang rechts



Haupteingangstür

# Exposé - Galerie

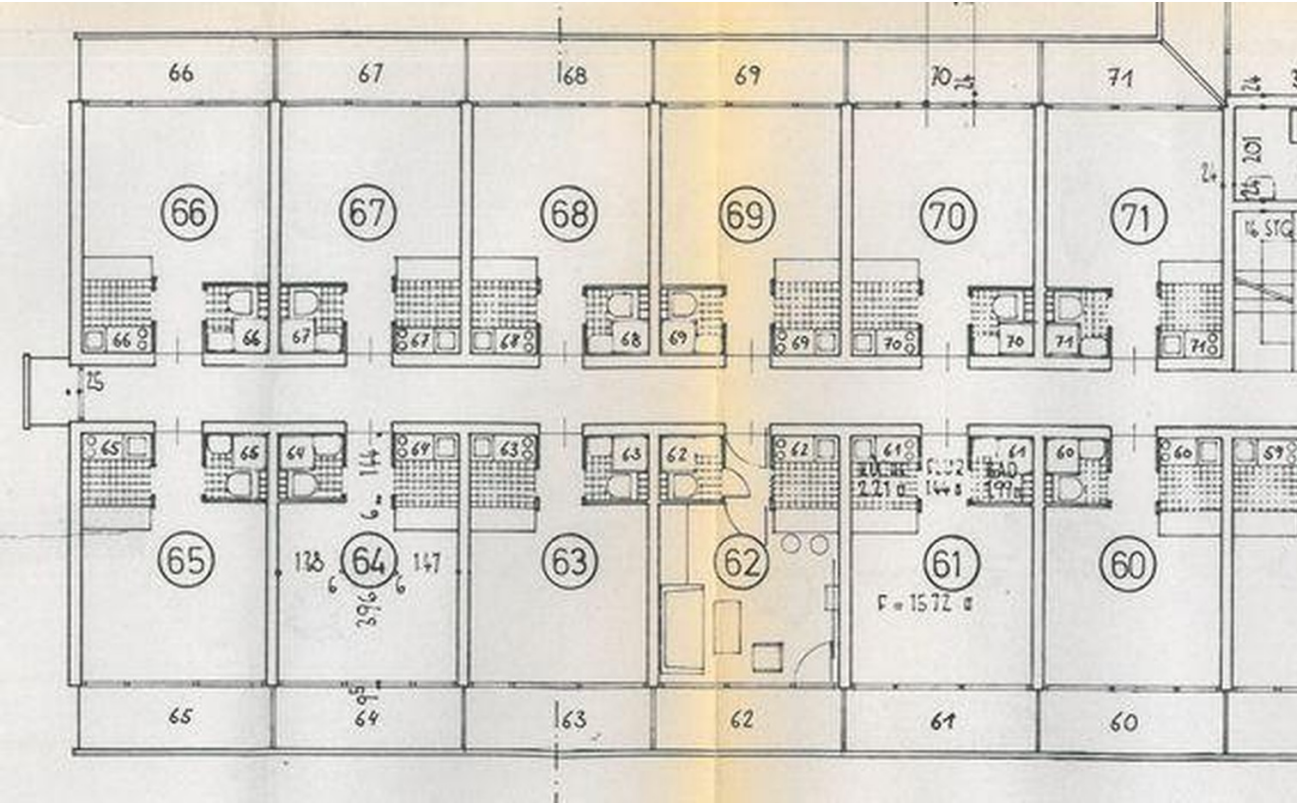


Eingangsbereich Gebäude

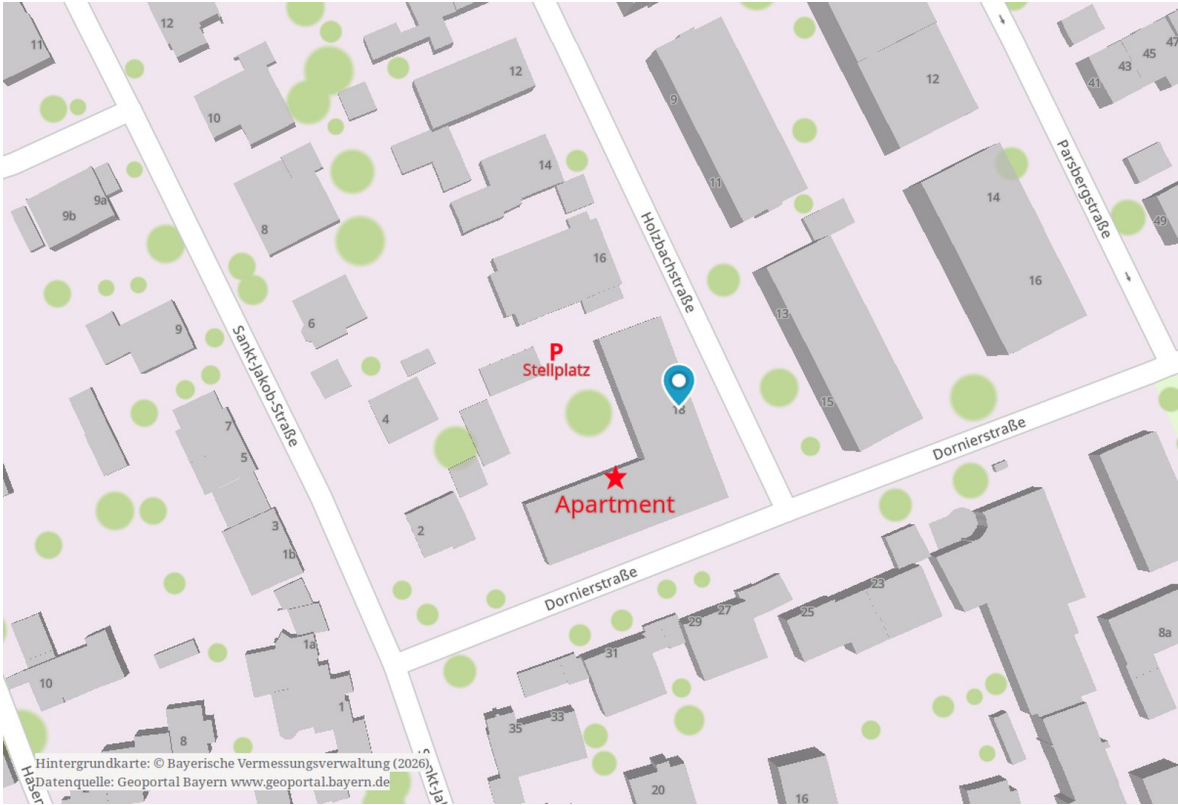


Flur 2. Stock

# Exposé - Grundrisse



Etagenplan (App. 69)



Lage im Haus