

Exposé

Erdgeschosswohnung in Maisach Gernlinden

**Provisionsfrei - ruhige und gemütliche 2,5 Zimmer ETW
mit großzügigem Ostbalkon mit Blick ins Grüne**



Objekt-Nr. OM-469277

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Sandra Hank

Frühlingstr. 7A
82216 Maisach Gernlinden
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	252 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideal für Selbstnutzer oder Kapitalanleger!

In einer angenehm ruhigen Wohnlage von Gernlinden (Gemeinde Maisach) erwartet Sie diese gemütliche und gut geschnittene 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre mit einer Wohnfläche von ca. 60m².

Die Wohnung bietet ein helles Wohnzimmer und erweitertem Essbereich, einem separaten Schlafzimmer sowie einer Küche und einem Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Ostbalkon zugänglich vom Wohnzimmer aus, der Ihnen sonnige Morgenstunden und entspannte Aufenthalte im Freien ermöglicht.

Das Baujahr 1972 trifft auf eine bereits teilmodernisierte Ausstattung – eine solide Basis mit weiterem Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung ist aufgrund der wenigen Stufen (Hochparterre) auch im Alter gut zu erreichen.

Ausstattung

Die Wohnung wird aktuell noch renoviert, weshalb auch noch nicht alle Fotos verfügbar sind, z. B. Bad.

Die Renovierung wird im Laufe des Juli 2026 abgeschlossen, anschließend sind Besichtigungen möglich.

Der Flur, Essbereich, Bad und Küche sind gefliest.

Im Schlafzimmer und Wohnzimmer ist Laminat verlegt (ca. 20 Jahre alt). Der Boden im Wohnzimmer ist renovierungsbedürftig und bewußt nicht ausgetauscht, um den Anforderungen des neuen Eigentümers gerecht zu werden.

Das Bad wird umfassend renoviert mit neuer Badenwanne, Waschbecken, Toilette und neuem Badfenster.

Der dazugehörige Stellplatz (№ 1) ist sehr komfortabel direkt an der Hofeinfahrt gelegen und bietet ausreichend Platz zum Aussteigen für den Fahrer.

Das Objekt bietet ferner einen großzügigen Gemeinschaftsgarten mit Grillstelle und einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Maisach im Ortsteil Gernlinden. Die Bahnlinie S3 verkehrt zu den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten Takt (ca. 10 Minuten Fußweg zum S-Bahnhof) und schließt Sie an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr an (ca. 15 Mins nach München-Pasing / ca. 30 Mins nach München Hauptbahnhof).

In Fußnähe gibt es eine Bäckerei, jeweils zwei Restaurants, Supermärkte, eine Bank, Ärzte und eine Apotheke.

Gernlinden besitzt eine Schule und Kindertagesstätten (Krippen, Kindergarten, Hort), sowie schöne Grünanlagen (Kinderspielplatz) mit zwei Badeseen.

Gernlinden hat auch eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto:

Über die B471 und die A8 gelangt man in 20 Minuten nach München-Pasing (Anschluss Autobahn A8 München Stuttgart)

Ebenso über die B471 gelangt man in 20 Minuten das beliebte Naherholungsgebiet am Ammersee (Richtung Autobahn A96 Lindau).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer und Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

Grundriss für Wohnung Nr. 13 Erdgeschoss links

