

Exposé

Dachgeschosswohnung in Germering

Über den Dächern von Germering – Ihr neues Zuhause mit großer Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-476695

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	18,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese frisch renovierte 3-Zimmer im obersten Geschoss vereint großzügiges Wohnen, viel Tageslicht und eine hervorragende Lage zu einem Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Mit ca. 84 m² Wohnfläche und einer ca. 18 m² großen Dachterrasse bietet die Wohnung viel Raum für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden sowie entspannte Stunden im Freien. Dank der Lage im obersten Geschoss genießen Sie einen wunderschönen Blick über die Dächer Germerings und ein außergewöhnlich helles Wohnambiente.

Der durchdachte Grundriss eignet sich ideal für junge Paare, Familien mit 1-2 Kindern oder alle, die sich ein zusätzliches Zimmer als Homeoffice oder zukünftiges Kinderzimmer wünschen. Auch für Senioren ist die Wohnung ideal, da Sie bequem und barrierearm mit dem Aufzug vom EG in Ihre Wohnung fahren können.

Die Wohnung präsentiert sich nach der Renovierung in einem bezugsfertigen Zustand – Sie müssen nur noch einziehen und sich wohlfühlen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne, zeitlose Ausstattung und zahlreiche Ausstattungsdetails:

- Erstbezug nach Renovierung
- Ca. 84qm Wohnfläche
- Ca. 18 m² große Dachterrasse mit schönem Weitblick
- Oberstes Geschoss – keine Nachbarn über Ihnen
- Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume
- Hochwertiger Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Fliesen aus Feinsteinzeug in Küche, Flur und Bad
- Modernes Tageslicht Badezimmer mit neuen Sanitärgegenständen und Platz für Ihre Waschmaschine
- Separates Gäste-WC
- Separate Küche mit viel Gestaltungsspielraum
- Eigenes Kellerabteil
- Einzel-Tiefgaragenstellplatz
- Gepflegte, gut verwaltete Wohnanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, sodass keine Maklerprovision anfällt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage von Germering – einem der beliebtesten Wohnorte im Münchner Westen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar: Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen machen den Alltag besonders komfortabel.

Auch Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Die S-Bahn ist in nur etwa 5 bis 10 Gehminuten erreichbar und bringt Sie schnell und bequem in die Münchner Innenstadt.

Germering verbindet urbanes Leben mit viel Grün und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Parks, Spielplätze, Sportvereine und Radwege befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für junge Paare und Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Gäste WC

Exposé - Galerie



Dachterasse mit Weitblick



Schlafen

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Separate Küche

Exposé - Galerie



Kinder/Gästezimmer/Home Office

Exposé - Grundrisse

