

Germering – Germering

Große, komplett sanierte Erdgeschosswohnung mit Garten

????????? ??????????: 24179048



www.von-poll.de

????? ??????????: 1.980 EUR • ??????????: ca. 95 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

?? ??? ??????

???????? ??????????	24179048
????????????	ca. 95 m ²
?????????????? ???	01.09.2024
?????????	3
?????????????? ???	2
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	1973
?????? ??????????????	1 x ???????, 80 EUR (????????????)

???????????????	
????? ????????????????	2018
?????????	???????
????????????????	
?????????????????????????	ca. 0 m ²
???????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????????? ?????????

???????? ?????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

???????????? ???? ?????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	???????	121.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.02.2029	????????????? ?????????????	
???? ???????????	????	????????????? ????????????? ????????????	D

???????? ??????????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

?? ?????????



???????? ??: 24179048 - 82110 Germering – Germering

?? ????????



???????? ??????????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

?? ?????????



???????? ?????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

?? ????????



???????? ??????????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

??? ?????? ???????????

Diese große Erdgeschosswohnung wurde 2018 komplett saniert und verfügt über 1 Kinderzimmer, ein großes Schlafzimmer, ein Masterbad, eine Küche mit Esszimmer sowie ein separates WC. Die Terrasse und den Garten erreichen Sie sowohl vom Esszimmer als auch vom Wohnzimmer aus. Im Wohnzimmer und auf der Terrasse bietet diese Wohnung jeweils einen offenen Kamin für behagliche Wärme. Ein eigenes Treppenhaus führt Sie in den Keller mit einem großen Hauswirtschaftsraum mit Fenster und Heizkörper. Der Garten ist direkt an der Terrasse und zieht sich bis zum Vorgarten. Eine Garage gehört ebenfalls zu der Wohnung und nochmal ein gesondertes Stück Gartenbeete von 3m x 1m an der Garagenwand. Der Garten an den Garagen ist ein Gemeinschaftsgarten für alle Hausbewohner. Die gesamte Anlage mit insgesamt 4 Parteien ist sehr gepflegt und das Haus ist isoliert. Unter dieser Wohnung befindet sich eine Souterrain-Wohnung mit ca. 38m² Wohnfläche und 2 Räumen, einem Bad und einer Einbauküche. Diese kann für 750,00 EUR Kaltmiete zusätzlich angemietet werden. In diesem Falle würde die Netto-Gesamtmiete um 3% gesenkt werden.

???????? ??????????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

????????????????? ??? ??????????

- * Wohnzimmer ca. 30,84 m² mit offenem Kamin
- * Schlafzimmer ca. 15,60 m²
- * Küche ca. 19,05 m²
- * Kinderzimmer/Büro ca. 6,12 m²
- * Bad ca. 9,00 m²
- * Gäste-WC ca. 1,82 m²
- * Flur 1 ca. 6,40 m²
- * Flur 2 ca. 7,00 m²
- * Waschküche ca. 17,56 m²
- * Terrasse ca. 16 m²
- * Insektenschutz-Pendeltüren an der Terrassentür vom Esszimmer
- * hochwertige Küche mit großem Induktionskochfeld, Siemens Backofen, Miele Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombination
- * Einbauschränk im Flur
- * Steckdosen mit Nachtlicht
- * Deckenstrahler im Wohnzimmer, Küche, Bad und Flur
- * Einbauküche verbleibt zur Nutzung
- * div. Einbauschränke im Flur
- * elektrische Rollos, außer kleines Fenster in der Küche und im Gäste-WC
- * elektrische Markise
- * Fußbodenheizung im Bad und Wandheizkörper
- * große begehbare Dusche, Doppelwaschbecken incl. Schubladenunterschrank
- * hochwertiger Einbauschränk (Schreiner) im WZ und im Flur vor dem Treppenabgang
- * hochwertige breite Glasschiebetüre von Küche zu WZ
- * Insektenschutz-Pendeltüre an der Terrassentüre
- * Waschküche im Untergeschoss (Siemens Waschmaschine und AEG Trockner können käuflich erworben werden)
- * Privater Garten mit Eiben und Säulenzypressen eingezäunt
- * Außenkamin
- * hochwertige Fliesen
- * hochwertige Wohnungstüren
- * 1 Garage 80,00 EUR

???????? ?????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend ohne Durchgangsverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt, die S-Bahn S8 ca. 800 m. Die A96 ist ca. 3 km entfernt und die A99 erreichen Sie nach 3,6 km. Germering ist die sechstgrößte Stadt Oberbayerns und liegt vor den westlichen Toren Münchens. Die Stadt zählt ca. 38.000 Einwohner auf einer Fläche von 2.159 Hektar und bietet alles, was das Leben lebenswert macht. Germering verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München sowie eine hervorragende Infrastruktur. Sie sind schnell auf der A 96 sowie die westliche Autobahn A 99. Die S-Bahn S8 (Stammstrecke) erreichen Sie fußläufig in 10 Minuten und sind nach ca. 20 Minuten am Münchener Hauptbahnhof. Germering verfügt über Kindergärten, weiterführende Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken. Die Stadthalle im Zentrum von Germering bietet Ihnen ein umfangreiches Kulturprogramm und verfügt über ein eigenes Kino, Frei- und Hallenbad, eine Eishalle, Golfrange, Tennisvereine uvm. Im näheren Umfeld finden Sie verschiedene Wälder und das Fünfseenland. Dies bietet sich als Freizeitoase an. Der Germeringer See ist ein 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

???????? ??????????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24179048 - 82110 Germering – Germering

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Heiko R. Schneider

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com