Sparkassen Immobilien-Service

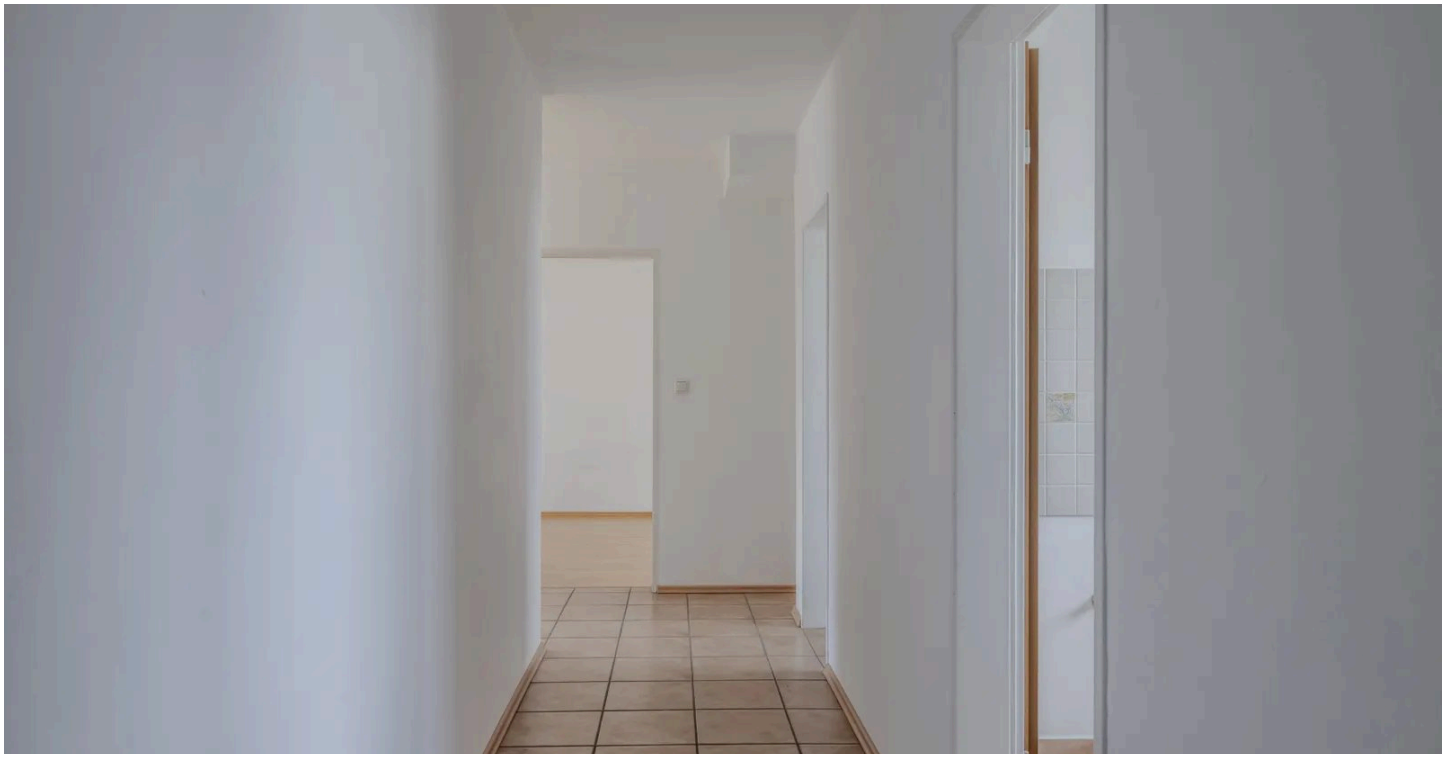


Objekt-Nr. 1/20/020-021/015413-p

82110 GERMERING

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Ostwest-Ausrichtung, Loggia, großem Schlafzimmer & TG-Stellplatz

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 66,5 m²	1973	2	290.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**290.000 €**
Kaufpreis pro m²	**4.360,90 €**
Hausgeld	**339 €**
Wohnfläche	**ca. 66,5 m²**
Zimmer	**2**
Verfügbar ab	**ab sofort bezugsfrei**
Provisionspflichtig	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Baujahr	**1973**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Bad mit	**Wanne, Fenster**

Boden	**Fliesen, Parkett, Terrakotta**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**01.12.2027**
Ausstellungsdatum	**02.12.2017**
Endenergieverbrauch	**91,9 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**C**
Baujahr	**1972**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de



Wohnküche

Objektbeschreibung

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und verfügt über einen gut geschnittenen Grundriss mit Ostwest-Ausrichtung. Die Anordnung der Räume ist dabei besonders gelungen: Während die Wohnküche nach Osten ausgerichtet ist und von der Morgensonne profitiert, liegt das Wohnzimmer auf der Westseite und bietet damit auch nach Feierabend noch angenehmes Tageslicht und Nachmittagssonne.

Vom Eingangsbereich aus erstreckt sich auf der rechten Seite die nach Osten ausgerichtete Wohnküche. Der Raum vereint Kochen und Essen und bietet neben dem Küchenbereich ausreichend Platz für einen Esstisch. Der Terrakottaboden bildet einen warmen Kontrast zur Kücheneinrichtung. Das Kunststofffenster aus dem Jahr 1998 ist zweifach verglast.

Direkt angrenzend befindet sich das Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderer Vorteil ist das rechteckig geschnittene Schlafzimmer mit einer Fläche von über ca. 16 m^2. Hier finden neben einem großen Doppelbett auch ein geräumiger Kleiderschrank und bei Bedarf ein kleiner Arbeitsplatz Platz. Gerade im Vergleich zu vielen heutigen Neubauwohnungen bietet das Schlafzimmer damit erfreulich viel Stellfläche und unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten.

Auf der gegenüberliegenden, nach Westen ausgerichteten Seite der Wohnung befindet sich das Wohnzimmer mit Parkettboden. Durch die Westausrichtung bietet sich hier insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden eine angenehme natürliche Belichtung. Sowohl im Wohn- als auch im Schlafzimmer sind Rollläden vorhanden.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und ist ab sofort bezugsfrei. Mit kleineren Schönheitsarbeiten, beispielsweise einem frischen Anstrich, lässt sie sich ohne

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de

größeren Aufwand nach den eigenen Vorstellungen gestalten und kurzfristig beziehen.

Ergänzend gibt es einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz zur Wohnung, der sich für Fahrzeuge mittlerer Größe eignet. Der Stellplatz wird zusammen mit der Wohnung erworben.

Wichtiger Hinweis: Im Zusammenhang mit anstehenden Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum ist bei dieser Wohnung mit einer Sonderumlage im mittleren fünfstelligen Eurobereich zu rechnen. Nähere Informationen zu den vorgesehenen Maßnahmen und der voraussichtlichen finanziellen Belastung stellen werden in Kürze von der Hausverwaltung bekannt gegeben.

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Germering, im Landkreis Fürstenfeldbruck, genauer gesagt im beliebten Stadtteil Unterpfaffenhofen. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie großzügigen Grünflächen und einer gewachsenen Nachbarschaft.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Erika-Park mit seinen Grün- und Bewegungsflächen, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Freien bietet.

Das Stadtzentrum von Germering rund um den S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen liegt etwa 1.000 Meter entfernt. Hier findet sich eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandels- und Fachgeschäften, Supermärkten, Apotheken, Banken sowie einem breiten Angebot an Ärzten und weiteren Dienstleistern. Damit lassen sich viele Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem vor Ort erledigen.

Über den S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen besteht mit der S-Bahn-Linie S8 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut: Die Autobahn A96 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München und Lindau, während über die B2 Fürstenfeldbruck erreichbar ist. Über die nahe gelegene A99 besteht zudem Anschluss an den Münchner Autobahnring.

Zusätzliche Entwicklungsperspektiven ergeben sich durch das benachbarte, wachsende Münchner Stadtquartier Freiham, das mit neuen Wohngebieten, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen und öffentlichen Einrichtungen die Infrastruktur im Münchner Westen weiter ergänzt.

Die Lage verbindet somit ein grünes, gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Nahversorgung und einer verkehrsgünstigen Anbindung an München und das westliche Umland.

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Wohnküche



Tageslichtbad

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Westloggia

Sparkassen Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— ab sofort bezugsfrei

— gut geschnittener Grundriss mit Ostwest-Ausrichtung

— Tageslichtbad mit WM-Anschluss

— großzügiges Schlafzimmer mit über 16 m² und vielseitigen Stellmöglichkeiten

— gepflegter Zustand, Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer

— Tiefgaragen-Einzelstellplatz für Fahrzeuge mittlerer Größe

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Claudius Osterried

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 38

E-Mail: Claudius.Osterried@sis.de

Diese Immobilie online