EXPOSÉ

Dürrenberger Immobilien

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Potenzial und neuer Wärmepumpe in Germering



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 82110 Germering
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 67 m²
Nutzfläche (ca.): 7 m²
Hausgeld (ca.): 250,- €
Etage: 2
Garage / Stellplatz: ja

Kaufpreis € 240.000,-

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering ° Tel.: 089 / 84933815
Fax: 089 / 84933816 ° info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Germering
> 3 Zimmer
> 67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 206



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	82110 Germering
Baujahr	1969
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	67 m²
Nutzfläche (ca.)	7 m²
Kaufpreis	240.000,- €
Hausgeld (ca.)	250,- €
Etage	2
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Kauf 15.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	1969
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis. Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine ca. 67 m² große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem angenehm überschaubaren 6-Familienhaus in Germering.

Das im Jahr 1969 errichtete Gebäude bietet mit nur sechs Wohneinheiten eine ruhige und persönliche Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und steht derzeit leer, sodass sie ab sofort bezugsfrei ist.

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit insbesondere Eigennutzern die attraktive Möglichkeit, die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten. Auch für Kapitalanleger bietet sich hier die Gelegenheit, durch eine zeitgemäße Renovierung zusätzliches Wertsteigerungspotenzial zu schaffen.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die erst im Jahr 2026 neu installierte Wärmepumpe. Damit wurde die bisherige Heiztechnik des Gebäudes grundlegend modernisiert und auf ein zeitgemäßes Heizsystem umgestellt. Gerade mit Blick auf zukünftige Energiekosten und die langfristige Entwicklung der Immobilie stellt diese Investition einen wesentlichen Pluspunkt dar.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Energieausweis und neue Heizungsanlage

Besonders wichtig ist der Hinweis, dass der derzeit vorhandene Energieausweis noch auf Grundlage der früheren Ölheizung erstellt wurde.

Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchs- bzw. Energiebedarfswerte berücksichtigen die im Jahr 2026 neu eingebaute Wärmepumpe noch nicht und spiegeln daher ausdrücklich nicht die aktuelle Heiztechnik des Gebäudes wider.

Durch den Austausch der bisherigen Ölheizung gegen die neue Wärmepumpenanlage wurde die energetische Gebäudetechnik wesentlich modernisiert. Die tatsächlichen zukünftigen Verbrauchswerte der neuen Heizungsanlage können daher von den Angaben des bestehenden Energieausweises deutlich abweichen.

Ausstattung:

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung

- ca. 67 m² Wohnfläche

- Baujahr 1969

- kleines 6-Familienhaus

- teilweise renovierungsbedürftiger Zustand

- neue Wärmepumpe aus 2026

- Kellerabteil

- Stellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Germering
> 3 Zimmer
> 67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 206



- Wohnung bereits leerstehend

- sofort bezugsfrei

Kaufpreis Wohnung 240.000 €
Stellplatz 15.000 €
Gesamtkaufpreis 255.000 €

Lagebeschreibung:

Germering ist eine moderne und familienfreundliche Stadt im Westen von München mit rund 40.000 Einwohnern. Sie vereint die Vorzüge urbaner Infrastruktur mit der Nähe zur Natur und zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Münchner Umland.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht Germering besonders attraktiv: Über die A96 und A99 sowie mehrere Bus- und S-Bahn-Linien (S8 und S3) ist München in kurzer Zeit erreichbar. Der Münchner Hauptbahnhof liegt nur etwa 20 Minuten entfernt, der Flughafen München rund 40 Minuten.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf: zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Sport- und Kulturvereine machen Germering zu einem idealen Standort für Familien.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung viel Abwechslung. Das Germeringer Freibad und Hallenbad, die Stadthalle mit ihrem breiten Kulturprogramm sowie Sportstätten für Tennis, Fußball und Eishockey sorgen für ein aktives Freizeitangebot. Zudem laden weitläufige Grünflächen, der nahegelegene Germeringer See und die Münchner Naherholungsgebiete zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein.

Dank der Kombination aus städtischem Komfort, naturnaher Lage und schneller Erreichbarkeit der Landeshauptstadt ist Germering ein besonders gefragter Wohnort, der eine hohe Lebensqualität bietet und sowohl Familien als auch Berufspendler überzeugt.

Sonstiges:

Baufinanzierung:
Sie wünschen eine Finanzierung zur Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim? Dann sind Sie auch hier bei uns an der richtigen Adresse. Wir erarbeiten mit Ihnen zusammen ein individuell maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.
Es werden über 300 Banken verglichen, um das für Sie bestmögliche Angebot zu finden.

Provisionshinweis:
Angebot im Qualifizierten-Makler-Alleinauftrag. Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Die Informationen in Exposés und auf unseren Webseiten ersetzen keine persönliche Beratung! Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis.
Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbilder:


Schlafzimmer


Bad mit Wanne

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

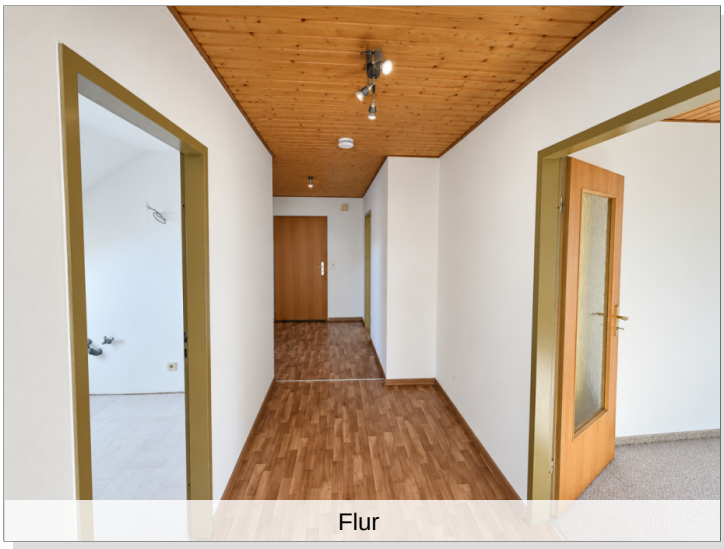
Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Germering
> 3 Zimmer
> 67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 206




Bad


Küche


Flur


Kinderzimmer

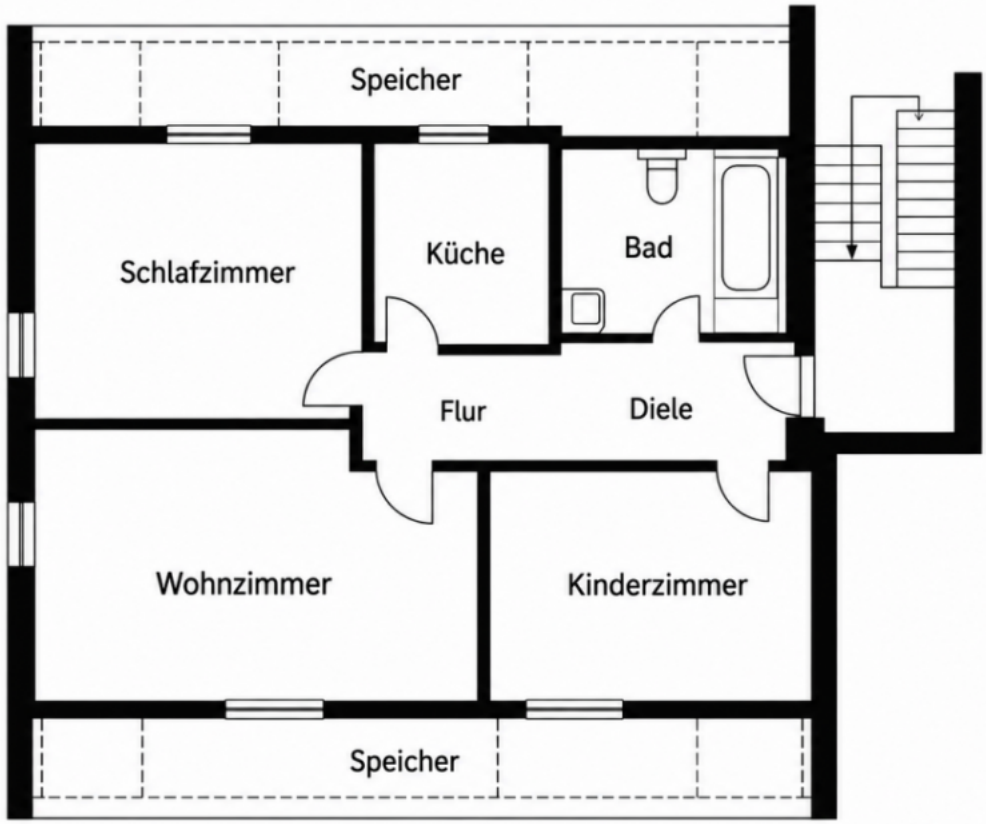
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Germering
> 3 Zimmer
> 67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 206





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Germering
> 3 Zimmer
> 67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 206



Ansprechpartner:



Herr Robert Dürrenberger

Telefon: 089-84933815
Mobil: 0170-8033572
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de

Firmendaten:

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60

82110 Germering

Tel.: +49 (0)89 / 849 338 15
Fax: +49 (0)89 / 849 338 16
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de
Internet: www.duerrenberger-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Robert Dürrenberger

Registergericht: Amtsgericht München
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE293771861

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt München.

Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 Münchenwww.ihk-muenchen.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026