

## Schöne 1,5 Zimmer-Gartenwohnung in zentraler Lage von Germering



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 82110 Germering

Baujahr: 1984

Zimmerzahl: 1,5

Wohnfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 18 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 200,- €

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

**VERKAUFT**

**Dürrenberger Immobilien**

Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering ° Tel.: 089 / 84933815

Fax: 089 / 84933816 ° info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

> Erdgeschosswohnung  
> Germering  
> 1,5 Zimmer

> 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 080



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	82110 Germering, Leipziger Str. 1
Baujahr	1984
Zimmerzahl	1,5
Wohnfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	18 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Hausgeld (ca.)	200,- €
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Kauf 10.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	131,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1984
Gartennutzung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 %

## Objektbeschreibung:

Die hier angebotene 1,5 Zimmer Gartenwohnung liegt in einem kleinen Mehrparteienhaus mit nur 4 Einheiten. Das Haus wurde regelmäßig durch die Eigentümer saniert und es besteht kein Renovierungsstau. Das Highlight der Wohnung ist der 42 m<sup>2</sup> große Garten, mit alleinigem Sondernutzungsrecht. Die Wohnung besticht durch eine perfekte Raumaufteilung. Vom Flur gelangt man in das Badezimmer mit Badewanne, in die Küche mit Essplatz, den Abstellraum und den großen Wohnbereich mit Kamin. Vom Wohnbereich führt eine Wendeltreppe in den Kellerbereich, dort befindet sich neben dem Flur und einer weiteren Abstellkammer der beheizte Hobbyraum. Dieser kann optimal als

Schlafzimmer genutzt werden und bietet auch an heißen Tagen ein angenehmes Klima.

## Ausstattung:

- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Laminatböden in den Fluren und Wohn- und Schlafbereichen
- Fliesenböden in Küche und Bad
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Bad mit Badewanne
- Privatgarten mit Teich und Gartenhäuschen (Westausrichtung)
- Hobbyraum als Schlafzimmer nutzbar
- 3-fach verglaste Fenster
- Duplex-Garage
- Öl-Zentralheizung (2019 erneuert)

## Lagebeschreibung:

Germering bietet mitunter die beste Lage in der Metropolregion München. Hervorragende Anbindung über zwei Autobahnen - A99 und A96, sowie die öffentliche Anbindung über die S8 Flughafenlinie. Somit bietet Germering als perfekte Wohnlage, nah genug an München und im Handumdrehen im Münchner Umland. Germering selbst stellt sich als sehr städtisch dar und bietet Ihnen jegliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs im näheren Umkreis. Zu erwähnen ist darüber hinaus die hervorragende Möglichkeit der Naherholung. Kurzerhand gelangen Sie an den Ammersee, den Pilsensee und den Starnberger See.

## Sonstiges:

### Baufinanzierung:

Sie wünschen eine Finanzierung zur Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim?

Dann sind Sie mit unserem Partner [www.baufia.de](http://www.baufia.de) 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-Auftrag. 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

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Germering
- > 1,5 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 080



Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Unser Erfolgshonorar beträgt 3,57% inkl. 19% MwSt aus dem verbrieften Kaufpreis.

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.

## Objektbilder:



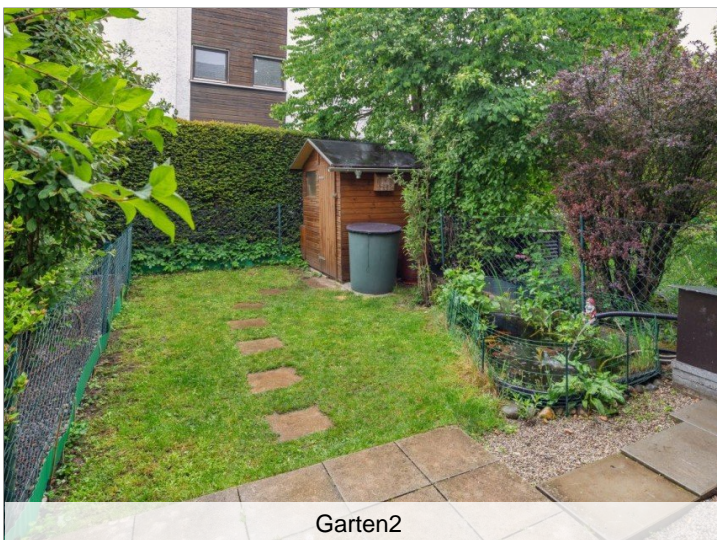
Wohnen2



Aussen2



Kueche1



Garten2



Kueche2

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Germering
- > 1,5 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 080



Wohnen3



Teich



Wohnen4



Aussen4



Schlafen1

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Germering
- > 1,5 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 080



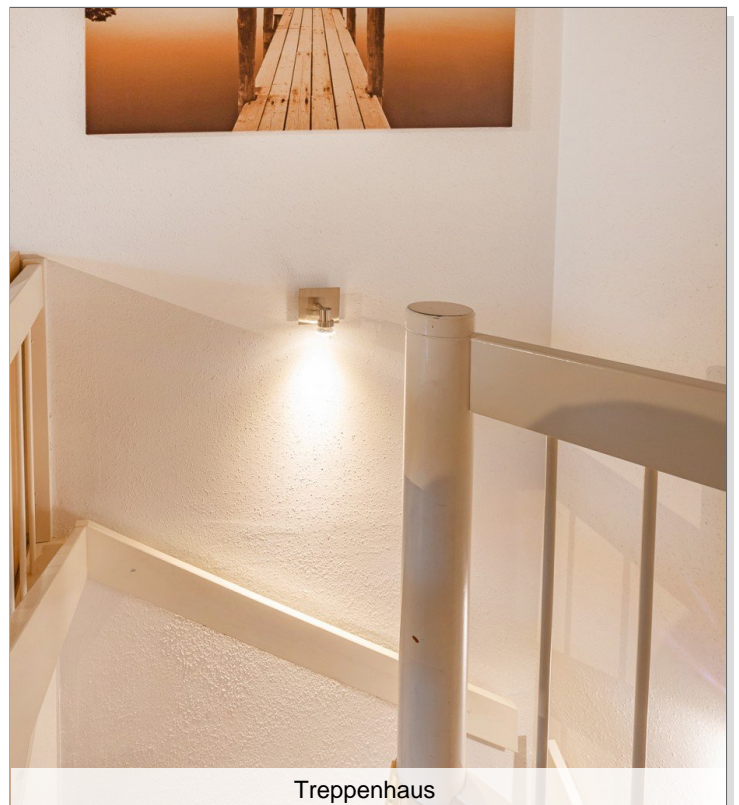
Kamin



Bad



Gang oben



Treppenhaus

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Germering
- > 1,5 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 080



Grundriss EG

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Germering
- > 1,5 Zimmer

- > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 080



Grundriss KG

