

Germering

# Solid investment opportunity in Germering: Well-maintained 2-room apartment with balcony and underground parking

*Property ID: 25036034*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 54 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25036034 - 82110 Germering

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## At a glance

Property ID	25036034
Living Space	ca. 54 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	298.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

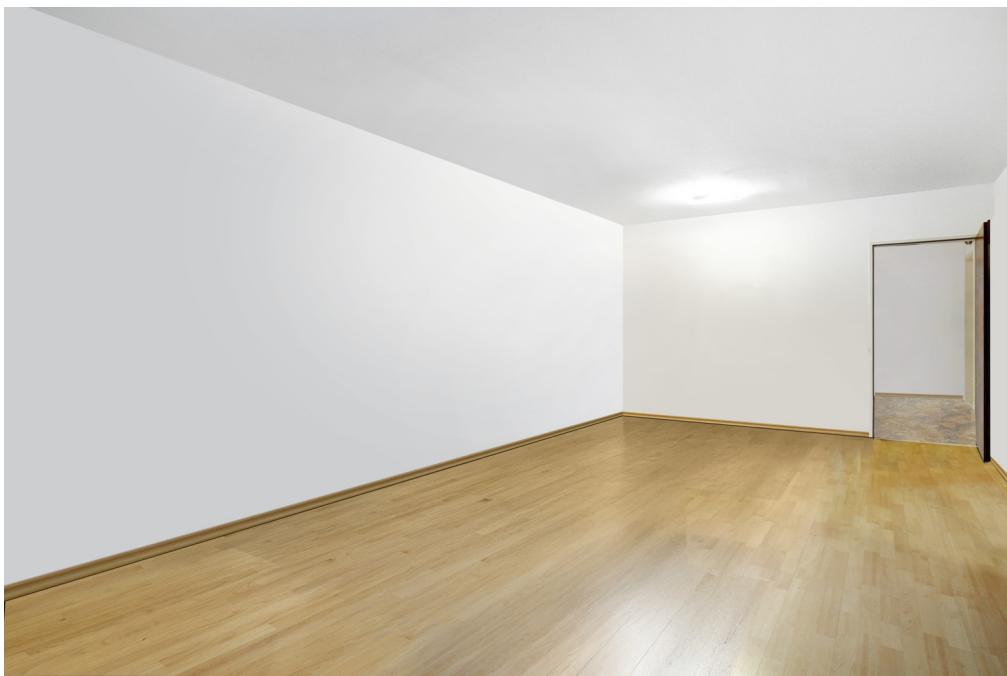
Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	71.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.11.2031	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## The property



Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## The property



Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## The property



Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## The property



Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25036034 - 82110 Germering**

## A first impression

For sale is a well-designed 2-room apartment with approximately 55 m<sup>2</sup> of living space in the popular Geschwister-Scholl-Ring area of Germering. Located on the second floor of a well-maintained apartment building constructed in 1985, the apartment boasts a practical layout and a quiet yet central location. The living area is bright and inviting, with direct access to a balcony perfect for relaxing outdoors. The separate kitchen and the interior bathroom with a bathtub are functionally designed. Laminate and tile flooring ensure easy maintenance. A private cellar storage unit and an underground parking space (single garage) are included, providing added convenience. The apartment is currently rented for a stable €700 per month (excluding utilities) and is therefore ideally suited as a long-term investment. The monthly service charge is currently approximately €238.

Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## Details of amenities

### 2-ZIMMER-WOHNUNG:

- \* Baujahr 1985
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* hochwertige Glasduschtrennwand
- \* Laminat- und Fliesenboden
- \* Balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- \* Einbauküche vorhanden
- \* Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Tiefgaragenstellplatz/Duplex oben
- \* Derzeit vermietet – Kaltmiete: 700?€/Monat
- \* Monatliches Hausgeld: ca. 238?€

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Dank des Balkons und der großzügigen Wohnräume ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Option.

**Property ID: 25036034 - 82110 Germering**

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage im Herzen von Germering, einer familienfreundlichen Stadt im Westen Münchens. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Erholungsflächen wie der Germeringer See, der Parsberg oder die Aubinger Lohe bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten wie z.B Germeringer-Einkaufs-Passagen, REWE, EDEKA, denns Biomarkt sowie Apotheken, Cafés, Restaurants und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe – viele davon sind in unter 5 Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

S-Bahn-Station "Germering-Unterpaffenhofen" (S5 + S8) ist in ca. 10 Gehminuten (ca. 800?m) erreichbar und bringt Sie in ca. 25 Minuten direkt zum Münchner Hauptbahnhof.

Mehrere Buslinien (z.?B. 260, 851) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die A96 ist in ca. 5 Autominuten erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung Richtung München und Lindau.

Entfernungen:

Flughafen München: ca. 45 km, ca. 35–40 Autominuten

Marienplatz München: ca. 19 km, ca. 25 Autominuten

Hauptbahnhof München: ca. 17 km, ca. 20 Autominuten

Aubinger Lohe: ca. 13 km entfernt, 20 Autominuten

Germeringer-Einkaufs-Passage: ca. 1 km entfernt

Supermärkte (REWE, EDEKA, denns Biomarkt): ca. 150–500 m entfernt

Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Cafés, Restaurants: ca. 100–400 m entfernt

Dank der durchdachten Infrastruktur, den kurzen Wegen zu Nahversorgung und ÖPNV sowie der Nähe zur Natur bietet diese Lage eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und urbaner Erreichbarkeit – perfekt für Kapitalanleger und Pendler gleichermaßen.

Property ID: 25036034 - 82110 Germering

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25036034 - 82110 Germering**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München  
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)