Germering

Solide Kapitalanlage in Germering: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage

CODE DU BIEN: 25036034

PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 54 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036034
Surface habitable	ca. 54 m²
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	298.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

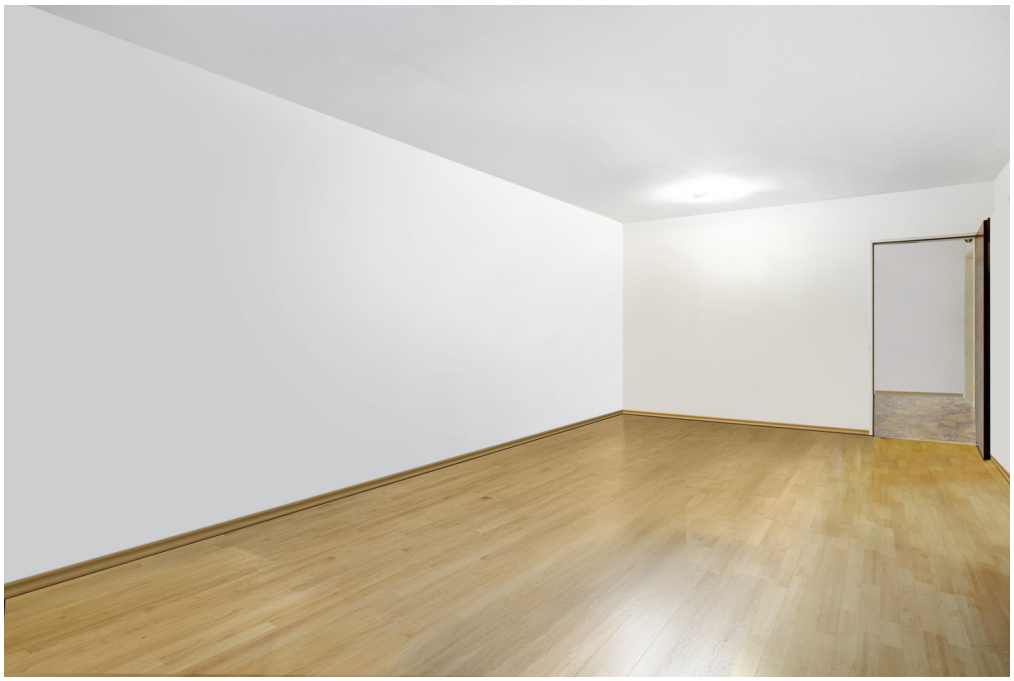
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.11.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	71.10 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

La propriété



CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

La propriété

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

La propriété

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

La propriété

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55?m² Wohnfläche im beliebten Germeringer Geschwister-Scholl-Ring. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1985 und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie ihre ruhige, aber zentrale Lage.

Der Wohnbereich ist hell und einladend, mit direktem Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die separate Küche sowie das innenliegende Badezimmer mit Badewanne sind funktional gestaltet. Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine pflegeleichte Wohnatmosphäre.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Einzelgarage) gehören zur Wohnung und bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung ist derzeit solide für 700?€ kalt vermietet und eignet sich daher hervorragend als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive. Das Hausgeld beträgt aktuell ca. 238 €.

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

Détails des commodités

2-ZIMMER-WOHNUNG:
* Baujahr 1985
* Zustand: gepflegt
* Innenliegendes Bad mit Badewanne
* hochwertige Glasduschtrennwand
* Laminat- und Fliesenboden
* Balkon (ca. 3 m²)
* 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.

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

Tout sur l'emplacement

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-Unterpfaffenhofen" (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.

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.11.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m²*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

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

CODE DU BIEN: 25036034 - 82110 Germering

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com