

Germering

## Megbízható befektetési lehetőség Germeringben: Jól karbantartott 2 szobás lakás erkéllyel és mélygarázzsal

VP azonosító: 25036034



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

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25036034              |
| Hasznos lakótér       | ca. 54 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 2                     |
| Szobák                | 2                     |
| Hálósobák             | 1                     |
| Fürdőszobák           | 1                     |
| Építés éve            | 1985                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs        |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 298.000 EUR                                                                           |
| Lakás                | Emelet                                                                                |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.11.2031     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 71.10 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1985                |

VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Az első benyomás

Eladó egy igényesen megtervezett, kb. 55 m<sup>2</sup>-es, 2 szobás lakás Germering népszerű Geschwister-Scholl-Ring negyedében. Az 1985-ben épült, jól karbantartott társasház második emeletén található lakás praktikus elrendezéssel és csendes, mégis központi helyen található. A nappali világos és hívogató, közvetlen erkélykapcsolattal, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre. A különálló konyha és a kádás fürdőszoba funkcionálisan lett kialakítva. A laminált és járólapos padló könnyű karbantartást biztosít. A privát pincetároló és a földalatti parkolóhely (egyállásos garázs) a további kényelmet szolgálja ki. A lakás jelenleg havi 700 euróért bérelhető (rezsi nélkül), így ideális hosszú távú befektetésnek. A havi rezsidíj jelenleg körülbelül 238 euró.

VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Részletes felszereltség

### 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.

**VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## További információ / adatok

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 Handelsregistersauszugs, 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.

VP azonosító: 25036034 - 82110 Germering

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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