

Germering

## Solida opportunità di investimento a Germering: appartamento di 2 locali ben tenuto con balcone e parcheggio sotterraneo

*Codice oggetto: 25036034*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

## A colpo d'occhio

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Codice oggetto      | 25036034                    |
| Superficie netta    | ca. 54 m <sup>2</sup>       |
| Piano               | 2                           |
| Vani                | 2                           |
| Camere da letto     | 1                           |
| Bagni               | 1                           |
| Anno di costruzione | 1985                        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto         | 298.000 EUR   |
| Appartamento              | Piano   |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Curato  |
| Tipologia costruttiva     | massiccio   |
| Caratteristiche           | Cucina componibile,<br>Balcone  |

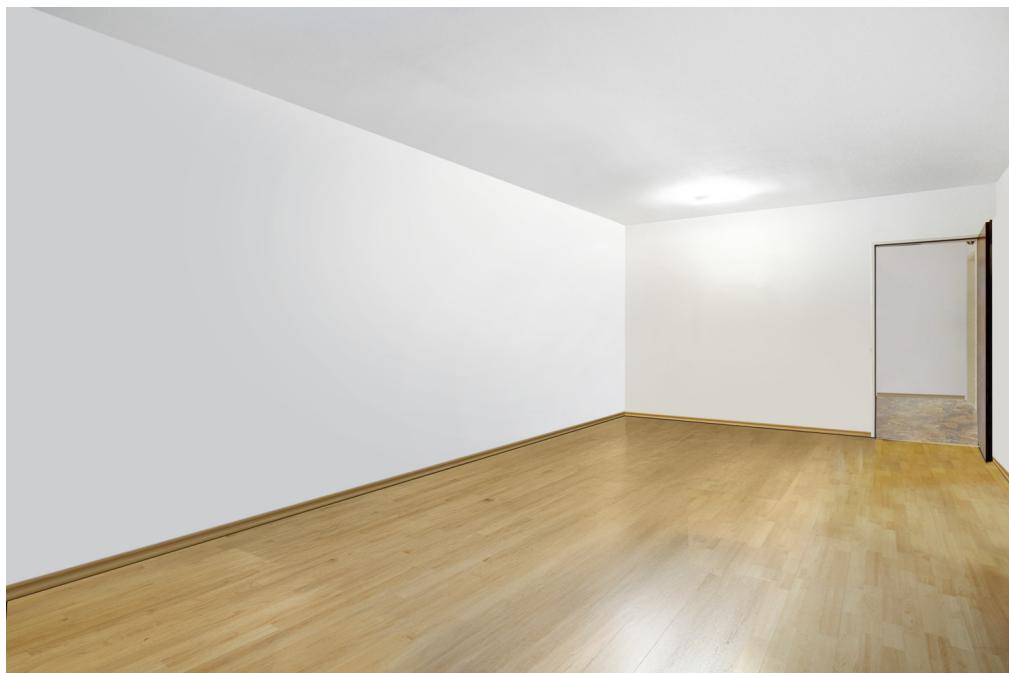
Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 71.10 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.11.2031           | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

## La proprietà



Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

## La proprietà



Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

## La proprietà



Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

## La proprietà



Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering**

## Una prima impressione

In vendita un bilocale ben progettato con circa 55 m<sup>2</sup> di superficie abitabile nella popolare zona Geschwister-Scholl-Ring di Germering. Situato al secondo piano di un condominio ben tenuto, costruito nel 1985, l'appartamento vanta una disposizione pratica e una posizione tranquilla ma centrale. La zona giorno è luminosa e accogliente, con accesso diretto a un balcone perfetto per rilassarsi all'aperto. La cucina separata e il bagno interno con vasca sono progettati in modo funzionale. Pavimenti in laminato e piastrelle garantiscono una facile manutenzione. Una cantina privata e un posto auto sotterraneo (garage singolo) sono inclusi, offrendo ulteriore comfort. L'appartamento è attualmente affittato a una cifra stabile di 700 € al mese (utenze escluse) ed è quindi ideale come investimento a lungo termine. Le spese condominiali mensili ammontano attualmente a circa 238 €.

Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering

## Dettagli dei servizi

### 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.

**Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25036034 - 82110 Germering**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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