

Germering

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

Número da propriedade: 25036034



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

PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25036034                                 |
| Área                   | ca. 54 m²                                |
| Piso                   | 2                                        |
| Quartos                | 2                                        |
| Quartos                | 1                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 1985                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 298.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

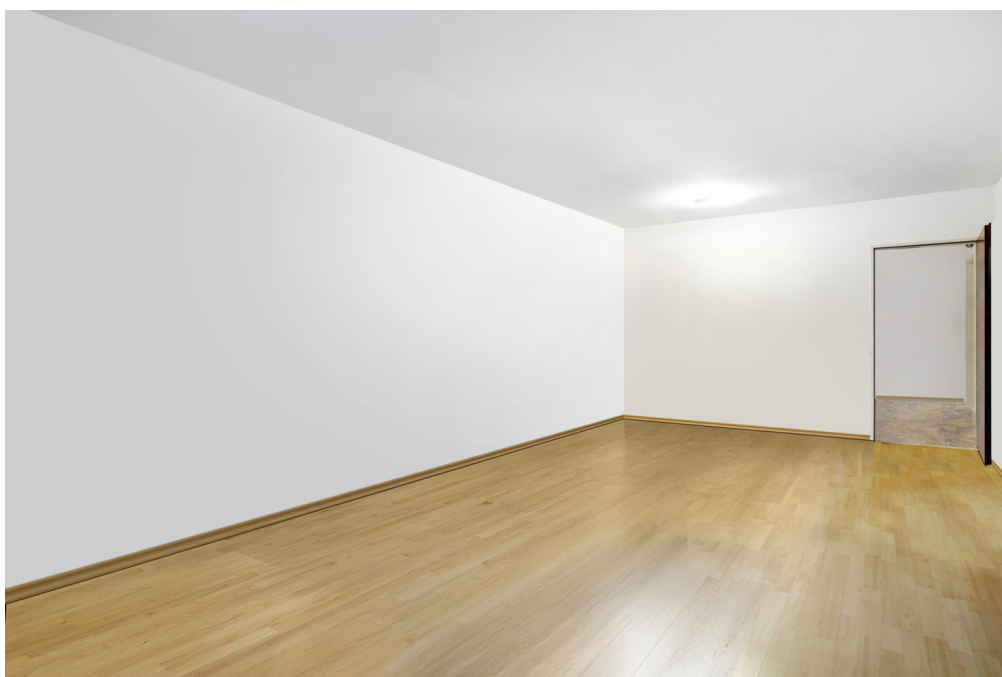
Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Consumo final de energia                                 | 71.10 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 10.11.2031          | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1985                              |

Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## O imóvel



Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## O imóvel



Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## O imóvel



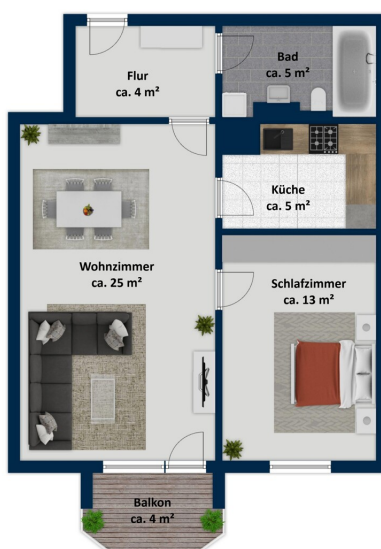
Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## O imóvel



Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55?m<sup>2</sup> 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 €.

Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## Detalhes do equipamento

### 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.

Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## Outras informações

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

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

Número da propriedade: 25036034 - 82110 Germering

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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