Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit West-Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Germering-Unterpfaffenhofen

Objektnummer: 26391031



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Auf einen Blick

Objektnummer	26391031
Wohnfläche	ca. 72 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	117 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Germering-Unterpfaffenhofen überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, einen nach Westen ausgerichteten Balkon und eine attraktive Ausstattung. Mit ca. 72 m² Wohnfläche befindet sie sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1993 errichteten Mehrfamilienhauses und wird mit bestehendem Mietverhältnis veräußert. Damit bietet sie Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, in gefragter Lage von Germering in eine bereits vermietete Immobilie zu investieren.

Die Diele erschließt sämtliche Räume und sorgt für eine klare, funktionale Struktur. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum West-Balkon, der den Wohnbereich um einen attraktiven Außenbereich ergänzt und besonders in den Nachmittags- und Abendstunden eine schöne Aufenthaltsqualität bietet.

Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Austritt, der dem Raum eine besondere Note verleiht. Ein separates Kinderzimmer komplettiert das Raumangebot und macht die Wohnung zu einer ausgewogenen 3-Zimmer-Einheit.

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen. Das Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Abgerundet wird die Immobilie durch einen zugehörigen Tiefgaragenstellplatz und einem Außenstellplatz, die das Angebot sinnvoll ergänzen und einen zusätzlichen praktischen Mehrwert bieten.

Dank des bestehenden Mietverhältnisses eignet sich die Wohnung insbesondere für Investoren, die ihr Immobilienportfolio um eine bereits vermietete Eigentumswohnung in Germering erweitern möchten. Der funktionale 3-Zimmer-Grundriss, der West-Balkon, der zusätzliche Austritt am Schlafzimmer und der Tiefgaragenstellplatz bilden zusammen ein überzeugendes Gesamtpaket mit langfristiger Perspektive.

Wohnung: 340.000 €
Tiefgaragenstellplatz: 20.000 €
Außenstellplatz: 10.000 €

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Ausstattung und Details

* Funktionale Einbauküche
* Helles Badezimmer mit natürlichem Tageslichteinfall
* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
* Balkon mit Westausrichtung
* Zusätzlicher Austritt am Schlafzimmer
* Separates Gäste-WC
* Abstellmöglichkeit
* Kellerraum
* Tiefgaragenstellplatz à 20.000 €
* Außenstellplatz à 10.000 €

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Germering-Unterpfaffenhofen, einer beliebten Wohnlage im westlichen Münchner Umland. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Germering vereint ein eigenständiges städtisches Umfeld mit der Nähe zur Landeshauptstadt München und ist sowohl bei Familien als auch bei Berufspendlern ein beliebter Wohnstandort.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Der nahegelegene Germeringer See lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig stehen in Germering zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken zur Verfügung, sodass sich die Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem erledigen lassen. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine abwechslungsreiche Gastronomieszene mit mehreren sehr gut bewerteten Restaurants, die zum Genießen und Verweilen einladen.

Die Verkehrsanbindung überzeugt durch die gute Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs sowie der umliegenden Autobahnen. Der S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen ist gut erreichbar. Von dort bieten die S-Bahn-Linien regelmäßige Verbindungen in Richtung Münchner Innenstadt und ins Umland. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Autobahnen A96 und A99 eine gute Anbindung an München, die umliegenden Gemeinden sowie weitere Ziele in der Region. Damit eignet sich der Standort ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Erreichbarkeit profitieren möchten.

Entfernungen:

Bushaltestelle Salzstraße (157, 851, 852, 856): ca. 350 m
Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen: ca. 1,3 km
Germeringer See: ca. 1,9 km
Freibad Germering: ca. 2,2 km
Golf Driving Range: ca. 2,4 km
Bundesstraße B2: ca. 3,3 km
Autobahn A96: ca. 3,5 km
Flughafen München: ca. 43,8 km

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26391031 - 82110 Germering-Unterpfaffenhofen – Germering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com