



# EXPOSÉ

Helle ruhige Wohnung mit attraktiven Alpen-Fernblick zum Selbstbezug!  
Großer südlicher Balkon im 7.OG



## ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 82110 Germering  
Baujahr: 1969  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 86,68 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Stellplätze: ja  
Stellplatzart: Tiefgarage  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 449.000,-**

> Wohnung  
> Germering  
> 3 Zimmer

> 86,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3263



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	82110 Germering - 10809179123501
Baujahr	1969
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86,68 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	449.000,- €
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	69 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	21.12.2028
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2000
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Angeboten wird diese attraktive und 3 Zi. Wohnung zzgl. großen südlichen Balkon zum Selbstbezug im 7.OG in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, ca. 87m<sup>2</sup> Wfl., Baujahr 1969 in ruhiger Lage. Sie besteht aus einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zum 18m<sup>2</sup> großen Süd-Balkon, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad mit Wanne und WC, ein Gäste-WC, große Diele mit einem kleinen Einbauschränk/Abstellkammer. Ein praktisches Kellerabteil gehört dazu. Tiefgaragenabteil (abschließbar) kann für EUR 15.000,- dazu erworben werden.

Die Wohnung ist mit Kunststofffenstern (2-fachverglast), Parkett und Teppichböden ausgestattet. Die Wohnung ist in einem baujahrsbedingten, sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude hat bereits eine energetische Dämmung, der Lift ist neuwertig und die Tiefgarage wurde bereits in 2016 saniert. Ein gemeinschaftlicher Wasch-

und Trockenraum ist vorhanden.

## Lagebeschreibung:

82110 Germering mit nahen S-Bahnhalte mit direkter Verbindung in die Münchner City (ca. 20 Minuten) und Flughafen von München. Die örtliche Infrastruktur ist mit allen gängigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Sportmöglichkeiten sind ortsnahe erreichbar.

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

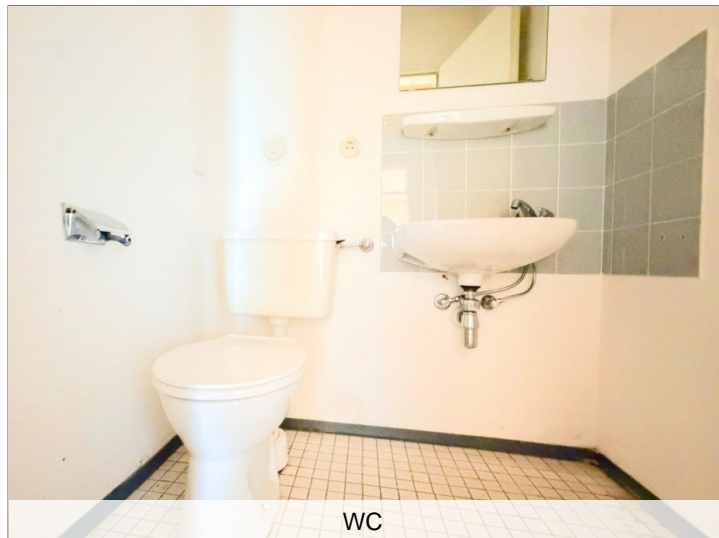
# Eckdaten

- > Wohnung
- > Germering
- > 3 Zimmer

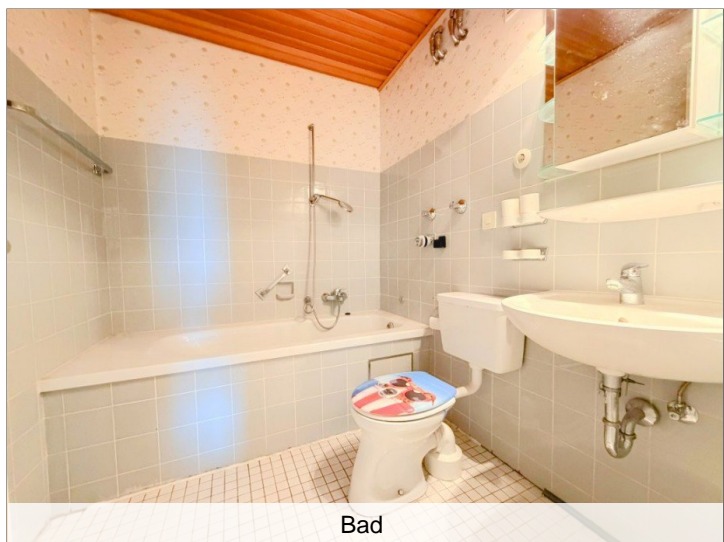
- > 86,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3263



Schlafzimmer 2



WC



Bad



Diele 1



Küche

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Germering
- > 3 Zimmer

- > 86,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3263



Hausansicht

