



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-JaNe-66242

2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage – Bereits vermietet!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

279.000,00 €

1,19% inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	56,2 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Parkett, Teppich
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.01.2028
Energiekennwert	118,8 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	04.01.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Gemeinde Germering punktet durch ihre idyllische Lage in einer grünen, ruhigen Umgebung und bietet eine attraktive Kombination aus Natur und städtischem Komfort. Die Wohnanlage ist sowohl für Familien als auch für Singles ideal und überzeugt mit einem vielfältigen Angebot.

Besonders praktisch ist das nahegelegene GEP (Germeringer Einkaufspassagen), nur fünf Gehminuten entfernt. Dort finden Sie Supermärkte wie Aldi, HIT, einen Drogeriemarkt, ein Fitnessstudio, eine Apotheke, ein Kino sowie ein italienisches und ein mongolisches Restaurant. Ein Bäcker und ein Café ergänzen das Angebot. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und ein Hausarztzentrum in der Nähe ebenfalls gesichert.

Für Familien mit Kindern befinden sich mehrere Schulen in der Nähe. Die nahegelegene Kerschensteiner-Grundschule ist etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen wie das Carl-Spitzweg-Gymnasium und die Realschule Unterpfaffenhofen sind ebenfalls gut erreichbar, beide liegen etwa 10–15 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Die Wohnanlage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Erwachsene und Kinder. Besonders beliebt sind die erholsamen Spaziergänge im parkähnlichen Bereich, der viel Grün und Ruhe zum Entspannen bietet. Für Kinder gibt es einen Spielplatz sowie eine Tischtennisplatte für sportliche Aktivitäten. So entsteht eine ideale Balance aus Erholung und Freizeitspaß für die ganze Familie.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die S-Bahn-Stationen „Germering“ und „Harthaus“ der Linie S8 sind in etwa 6 Minuten mit dem Fahrrad oder 19 Minuten zu Fuß erreichbar und bringen Sie in rund 20 Minuten ins Münchener Stadtzentrum. Die Bushaltestelle der Linien 851, 857 und 858 ist nur 4 Minuten zu Fuß entfernt und bietet direkte Verbindungen zu beiden S-Bahn-Stationen. So können Sie bequem ohne Auto alle wichtigen Ziele erreichen.

Autofahrer gelangen schnell zur Autobahn A96, über die München in etwa 20–25 Minuten erreichbar ist. Der Münchener Flughafen liegt etwa 42 Kilometer entfernt, was eine Autofahrt von rund 30 Minuten bedeutet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen einen gut strukturierten Grundriss mit einem zentralen Flur, der alle Räume verbindet.

Auf der linken Seite des Flurs befindet sich ein geräumiger Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum für Kleidung und andere Gegenstände bietet und so für eine aufgeräumte Atmosphäre sorgt.

Rechts befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das dank einer breiten Fensterfront viel Tageslicht erhält. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon mit nordöstlicher Ausrichtung, der einen idealen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die kleine, separate Küche ist über den Wohnbereich zu erreichen und wirkt durch ein großes Fenster ebenfalls hell und freundlich.

Am Ende des Flurs befindet sich das Schlafzimmer mit Ausblick auf den Balkon. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Toilette sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine und bietet eine praktische und funktionale Ausstattung.

Zu Ihrer neuen Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie einen sicheren Stellplatz in der Tiefgarage. Außerdem befinden sich im Haus ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum.

Die Wohnung ist seit dem 01.12.2010 an eine freundliche Familie vermietet. Die monatliche Miete beträgt derzeit 764,75 € kalt, die letzte Mieterhöhung war am 01.06.2024 - jeweils zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung (derzeit 220,00 €) + 70,00€ für den TG-Stellplatz.

Sie interessieren sich für die Wohnung? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- *4. OG mit bezauberndem Blick ins Grüne*
- *Balkon mit Nordostausrichtung*
- *Einbauküche*
- *Ruhige Lage*
- *Top-Infrastruktur*
- *Kellerabteil*
- *Tiefgaragen Stellplatz (Kaufpreis 20.000,00€)*
- *Grüner Park im Innenhof*
- *Einkaufscenter in 5 Minuten zu Fuß erreichbar*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Hier nochmal der Kaufpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:

Kaufpreis: € 279.000,--
zzgl. Garage: € 20.000,--

Gesamtpreis: € 299.000,--

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 1,19 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)