



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JaNe-66245

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit fantastischem Blick!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

320.000,00 €

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	59,9 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.01.2028
Energiekennwert	124,9 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
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

Ihre neue Wohnung befindet sich im 6. Stock eines charmanten Mehrfamilienhauses, das 1971 erbaut wurde. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den weitläufigen Flur, der Ihnen den Zugang zu sämtlichen Räumen der Wohnung ermöglicht.

Gleich rechts befindet sich das Badezimmer. Die hellen, zeitlosen Fliesen verleihen dem Raum eine moderne Optik. Es gibt zudem genügend Abstellmöglichkeiten für Ihre Badeutensilien.

Das Schlafzimmer, mit Ausrichtung nach Westen, erstrahlt am Nachmittag in warmem, natürlichem Licht und schafft eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Hier ist der perfekte Ort zum Entspannen, mit ausreichend Platz für ein bequemes Doppelbett und einem geräumigen Kleiderschrank, der all Ihre Lieblingsstücke stilvoll unterbringt.

Die gut ausgestattete Küche bietet Ihnen ausreichend Stauraum und Platz für alle notwendigen Elektrogeräte. Die geschickte Anordnung nutzt den Raum optimal aus, und es gibt die Möglichkeit, einen kleinen Essplatz zu integrieren. Die Küche bietet sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit und lädt zu entspannten Kochabenden ein.

Am Ende des Flurs erreichen Sie das weitläufige Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster mit viel Tageslicht geflutet wird. Der Raum bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung, wie etwa eine bequeme Sofaecke oder eine moderne Wohnlandschaft. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet.

Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum zur Verfügung, die das Wohnkonzept ideal abrunden.

Die Wohnung ist seit dem 01.08.2022 an einen netten Herrn vermietet. Die monatliche Miete beträgt derzeit 969,00 € kalt, die letzte Mieterhöhung war am 01.10.2024, jeweils zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung (derzeit 200,00 €).

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:

- *6. OG mit herrlichem Blick auf die Berge und ins Grüne*
- *Balkon mit Westausrichtung*
- *Einbauküche*
- *Ruhige Lage*
- *Top Infrastruktur*
- *Kellerabteil*
- *Grüner Park im Innenhof*
- *Einkaufscenter in 5 Minuten zu Fuß erreichbar*
- *Sonne bis in die Abendstunden*

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

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](#)



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](#)

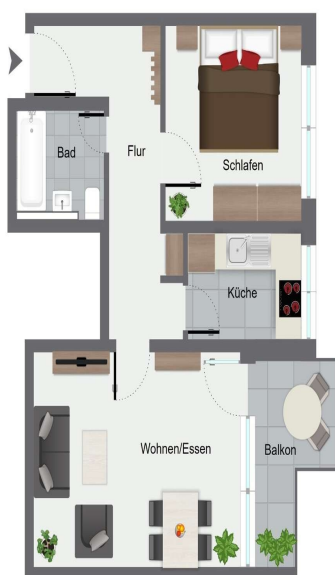


IMMOMANAGER

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](#)



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](#)