



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JaNe-69840

## Wertanlage mit Wohnqualität – Ihre neue 3-Zimmerwohnung

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**380.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**4.900,06 €**

**Provision**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>77,6 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>3,0</b>                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>2,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>2,0</b>                |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1971</b>               |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>           |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>           |
| <b>Bad</b>                   | <b>Wanne</b>              |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>        |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Fernwärme</b>          |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Fernwärme</b>          |
| <b>Fahrstuhl</b>             | <b>Personen</b>           |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Tiefgarage</b>         |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>             |
| <b>Gäste-WC</b>              |                           |

### **Energieausweis**

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>           |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>03.01.2028</b>                  |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>124,9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>         | <b>Ja</b>                          |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Fernwärme</b>                   |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D</b>                           |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>04.01.2018</b>                  |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>                        |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>                 |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause befindet sich in einem 1971 erbauten Mehrfamilienhaus. Absolut ruhig gelegen, Dank der Innenhoflage. Die Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoss und ist über eine Treppe oder den Aufzug zu erreichen.**

**Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe sowie einen integrierten Einbauschränk bereithält. Von hier aus erreichen Sie alle Zimmer der Wohnung.**

**Gleich rechts befinden sich die Gästetoilette und direkt daneben das zeitlos geflieste Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Es bietet zudem ausreichend Platz für Badmöbel und Ablagen.**

**Zu Ihrer Linken liegt das lichtdurchflutete Schlafzimmer mit reichlich Platz für ein Doppelbett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Direkt daneben befindet sich das Zweite, etwas kleinere Schlafzimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.**

**Das großzügige Wohnzimmer, am Ende des Flurs, bildet das Herzstück der Wohnung. Mit seinen großen Fenstern und der Westausrichtung ist der Raum tagsüber lichtdurchflutet und wirkt besonders einladend. Von hier aus betreten Sie den Balkon, der einen schönen Blick auf die Alpen freigibt – perfekt, um die Abendsonne zu genießen.**

**Die separate, funktionale Küche bietet Ihnen viel Platz für alle notwendigen Elektrogeräte, Arbeitsflächen und Stauraum. Es besteht auch die Möglichkeit, einen kleinen Essbereich unterzubringen.**

**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 01.08.2017 an eine nette Familie vermietet. Die monatliche Miete beträgt derzeit 1.258,00€ kalt, Nebenkostenvorauszahlung (derzeit 400,00 €) + 70,00€ Tiefgaragen 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **Ausstattung**

*Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:*

- *7. OG mit bezauberndem Blick ins Grüne*
- *Balkon mit Westausrichtung*
- *Einbauküche*
- *Ruhige Lage*
- *Top-Infrastruktur*
- *Kellerabteil*
- *Gäste-WC*
- *Tiefgaragen Stellplatz*
- *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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

*Hier nochmal der Kaufpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:*

**Kaufpreis: € 380.000,--**  
**zzgl. Garage: € 20.000,--**

-----  
**Gesamtpreis: € 400.000,--**

*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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)