



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JaNe-74924

**Top Rendite! Attraktive 3-Zimmerwohnung für Kapitalanleger oder
Eigennutzer**

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²
Provision

425.000,00 €
4.885,00 €
2,38 inkl. MwSt 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	87,3 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Parkett, Fliesen
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.01.2028
Energiekennwert	118,8 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	KWK fossil
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 in den Wittelsbacherhöfen in Germering befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972. Das Gebäude liegt in ruhiger, grüner Innenhoflage und bietet Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld. Die Wohnung selbst liegt im zweiten Obergeschoss und ist sowohl über das Treppenhaus als auch komfortabel mit dem Aufzug erreichbar.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur in L-Form, der dank integrierter Einbauschränke viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Gleich rechts befindet sich die Gäste-Toilette, und direkt daneben das erste Schlafzimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Geradeaus gelangen Sie auf der linken Seite in das helle und großzügige Wohnzimmer, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Die großen Fenster lassen den Raum mit Tageslicht durchfluten und verleihen ihm eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige, überdachte Loggia, die einen herrlichen Blick in den grünen Innenhofpark bietet und dank der Überdachung auch in der kühleren Jahreszeit zum entspannten Verweilen im Freien einlädt.

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die separate Küche. Sie ist modern und funktional gestaltet, bietet reichlich Arbeitsfläche sowie Platz für alle notwendigen Elektrogeräte und ausreichend Stauraum.

Am Ende des Flurs liegt das Hauptschlafzimmer, mit genug Platz für ein Doppelbett, einen großen Kleiderschrank und weitere Möbelstücke. Von hier haben Sie Zugang zum zweiten Balkon, der nach Norden ausgerichtet ist und sich ideal für die kühlen Morgenstunden eignet.

Zwischen Küche und Hauptschlafzimmer liegt das zeitlos geflieste Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Hier ist genügend Stellfläche für Badmöbel und Ablagen vorhanden.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft, sowie einen sicheren Stellplatz in der Tiefgarage (zzgl. 20.000€). Im Haus stehen außerdem ein Fahrradkeller und ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit dem 01.08.2025 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.500,00 € sowie 70,00 € für den Tiefgaragenstellplatz.

Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung haben, vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- 2. OG mit bezauberndem Blick ins Grüne
- zwei Balkone mit Südwest- und Nordostausrichtung
- 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: € 425.000,--
zzgl. Garage: € 20.000,--

Gesamtpreis: € 445.000,--

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 2,38 % 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

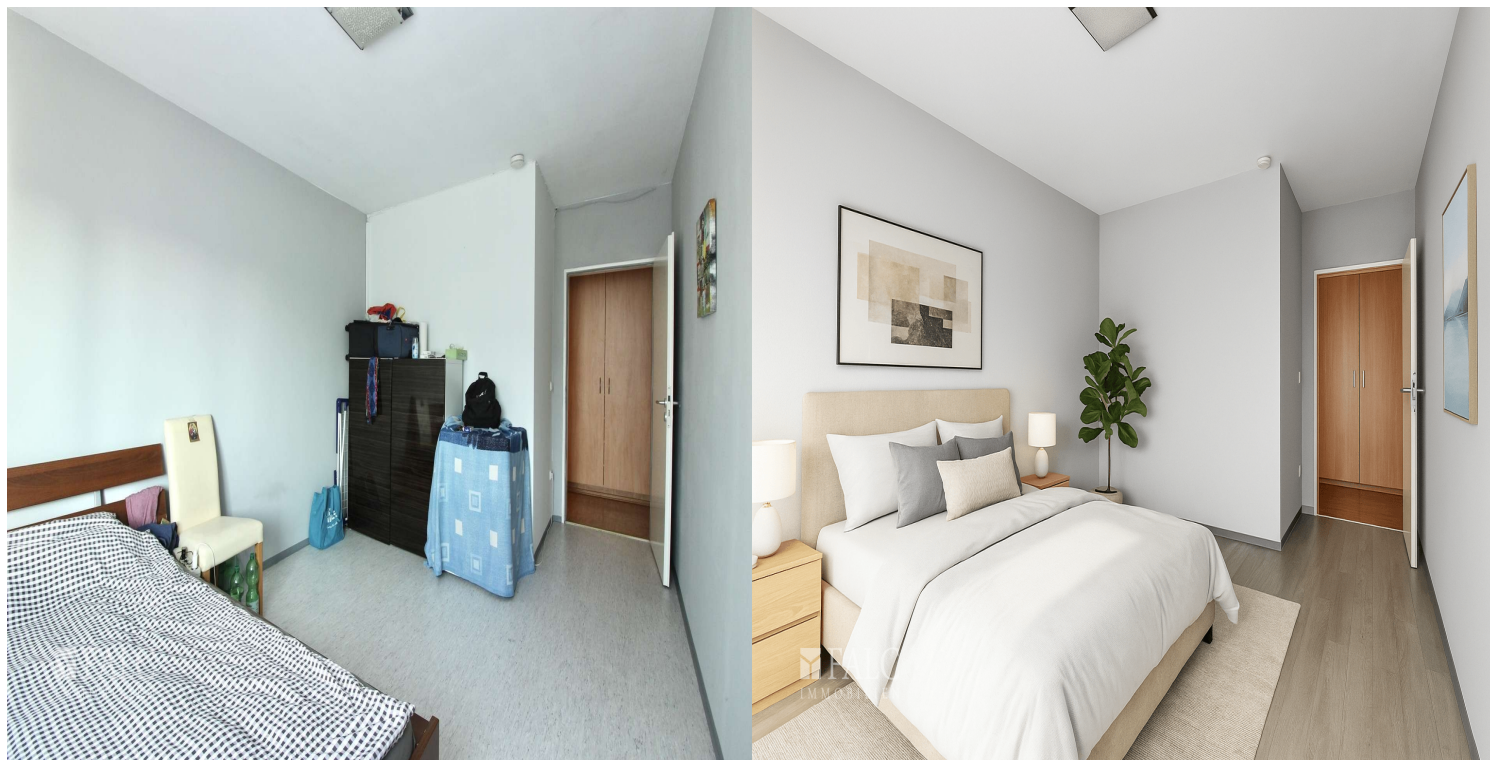
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 15/15