

82110 Germering

Solide Kapitalanlage mit Perspektive: Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Germering



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
85,52 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,52 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Hausgeld	437 €
Aussen-Courtage	2,975% inklusive 19%
Kaufpreis auf Anfrage	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2032-12-07
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	184.03

Zustand

Baujahr	1969
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Solide Kapitalanlage mit Perspektive: Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Germering

Lage-Beschreibung

Attraktives Wohnen in Germering

Die Wohnung befindet sich in Germering, einer charmanten Stadt im Westen von München, die für ihre ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität bekannt ist. Hier genießen Bewohner die perfekte Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen.

.....
Online-ID:
EMBACSDW
.....

Objekt-Nr.:
7557
.....



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Verkehrsanbindung: Germering bietet eine hervorragende Anbindung an München und das Umland. Die S-Bahn-Linie S8 verbindet die Stadt direkt mit der Münchener Innenstadt und dem Flughafen. Zudem sind die Autobahnen A96 und A99 schnell erreichbar, was eine optimale Mobilität für Pendler und Reisende gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung: In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Das Germeringer Einkaufszentrum bietet eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen.

Freizeit & Natur: Germering zeichnet sich durch seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten aus. Der nahegelegene Germeringer See lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem bietet die Stadt zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen, darunter das Stadttheater Germering, das regelmäßig Veranstaltungen und Aufführungen bietet.

Familienfreundlichkeit: Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien. Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind in direkter Nähe vorhanden und sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld für Kinder und Jugendliche.

Insgesamt bietet Germering eine hohe Lebensqualität mit guter Anbindung, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahem Flair – ideal für alle, die sowohl Stadtleben als auch Ruhe schätzen.

Ausstattungs-Beschreibung

Kapitalanlage in Germering – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Modernisierungen

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 85,52 m²
- 3 Zimmer
- 4. Obergeschoss (von 8)
- 2 Balkone
- 1 modernes Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- Gaszentralheizung
- Aufzug: vorhanden, Modernisierung in 2024
- Zustand: sehr gepflegt, modernisiert

Modernisierungen (2023):

- Neue Einbauküche
- Neues Badezimmer und Gäste-WC
- Neue Böden
- Neue Fenster
- Erneuerte Elektroleitungen

Vermietung:

- Status: solide vermietet
- Monatliche Nettokaltmiete: 880 €

Besonderheiten:

- Helle, gut geschnittene Räume
- Zwei Balkone mit schönem Ausblick
- Gepflegte Wohnanlage mit Hausverwaltung
- Ruhige, dennoch zentrale Lage mit guter Anbindung
- Ideal als langfristige Kapitalanlage in gefragter Lage

Objektbeschreibung

Solide Kapitalanlage mit Perspektive: Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Germering

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in der Tristanstraße 12 bietet Kapitalanlegern eine zukunftssichere Investition in bester Germeringer Wohnlage. Auf rund 85,5 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einem durchdachten Grundriss, zwei sonnigen Balkonen, einem modernen Badezimmer sowie einem zusätzlichen Gäste-WC.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 umfassend modernisiert: Neue Böden, ein stilvolles Bad, ein separates Gäste-WC, hochwertige Fenster, eine moderne Küche sowie neue Elektroleitungen sorgen für einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Das Gebäude selbst wurde ebenfalls kontinuierlich instand gehalten – zuletzt mit einer Modernisierung des Aufzugs im Jahr 2024. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung.

Die Wohnung ist solide vermietet – mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 880 € – und befindet sich in einem Haus mit insgesamt acht Etagen, das über einen Aufzug verfügt. Die Kombination aus attraktivem Mietverhältnis, zentraler Lage und hochwertigem Zustand macht dieses Objekt besonders interessant für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Impressionen









