82110 Germering

Wohnen im Herzen Germerings – helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Innenhof

Kaufpreis
590.000 €

Wohnfläche
76 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.04.2035
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	102.00

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Wohnen im Herzen Germerings – helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Innenhof

Lage-Beschreibung

Online-ID: GTLMQLTV

Objekt-Nr.: 1000-93

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Germerings, nur wenige Schritte vom pulsierenden Zentrum entfernt. Die Untere Bahnhofstraße verbindet eine hervorragende städtische Infrastruktur mit dem unverkennbaren Charme einer gewachsenen Wohn- und Geschäftsadresse. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen, urbaner Lebendigkeit und einer Nachbarschaft, die sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnqualität, Einzelhandel und gastronomischen Angeboten auszeichnet.

Für Eigennutzer eröffnet diese Lage ein unkompliziertes, komfortables Alltagsleben: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants liegen in unmittelbarer Nähe – oft nicht mehr als zwei bis fünf Gehminuten entfernt. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die S-Bahnhaltestelle Germering-Unterpfaffenhofen ist in wenigen Gehminuten erreichbar und liegt zugleich angenehm distanziert, sodass Sie von einer hervorragenden Anbindung profitieren, ohne auf die ruhige Wohnqualität verzichten zu müssen.

Kapitalanleger schätzen vor allem die nachhaltige Vermietbarkeit und die Stabilität des Standortes. Germering gehört seit Jahren zu den wachstumsstarken Gemeinden im Münchner Westen – geprägt durch eine solide wirtschaftliche Struktur, abwechslungsreiche Freizeitangebote und eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern im Großraum München, zur Autobahn A96 sowie die direkte Anbindung an das Münchner Nahverkehrsnetz machen diesen Standort besonders attraktiv für ein breites Mieterklientel.

Auch das Freizeitangebot überzeugt: weitläufige Grünflächen, Sportanlagen, eine lebendige Kulturszene sowie der nahe gelegene Germeringer See schaffen einen hohen Erholungswert, der das Wohnerlebnis zusätzlich aufwertet.

Ausstattungs-Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine harmonische Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss und einer Lage, die im Münchner Westen ihresgleichen sucht. Ideal für Eigennutzer, die Komfort schätzen, ebenso wie für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Highlights der Ausstattung
- Wohnfläche von ca. 76 m²
Perfekt proportioniert und ideal aufgeteilt für Singles, Paare oder kleine Familien – mit einem Grundriss, der keine Fläche verschenkt.
- Helle, praktisch geschnittene Räume
Große Fensterflächen und eine klare Struktur sorgen für ein großzügiges Wohngefühl und vielfältige Möblierungsmöglichkeiten.
- Renovierung im Jahr 2021
Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, modernen Zustand. Die wichtigsten Bereiche wurden vollständig erneuert – ein echter Vorteil für Käufer, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.
- Modernes Bad mit Duschkabine (2021)
Zeitgemäße Ausstattung, gute Materialien und eine Duschkabine bieten Komfort im täglichen Gebrauch.
- Einbauküche inklusive aller relevanten Elektrogeräte (Baujahr 2021)
Funktional, modern und sofort nutzbar – ein klarer Mehrwert für Eigennutzer und Mieter gleichermaßen.
- Kleiner Balkon mit Blick in den Innenhof
Ihr privater Rückzugsort für entspannte Momente im Freien.
- Stellplatz in der Garage (Varioparker)
Bequem, sicher und in zentraler Lage ein unschätzbarer Vorteil.
- Separates Kellerabteil
Zusätzlicher Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird – praktisch und wertsteigernd.
- Perfekte zentrale Lage
Urbanes Leben direkt vor der Haustür, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ÖPNV, S-Bahn fußläufig erreichbar und dennoch angenehm distanziert zu den Gleisen.

Für mehr Informationen fordern Sie das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Rückzugsort im Herzen von Germering. Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung vereint urbanen Komfort mit einer warmen, behaglichen Wohnatmosphäre und bietet damit den idealen Rahmen für anspruchsvolles Wohnen in bester Lage.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Qualität der Räumlichkeiten: Die optimale Ausrichtung lässt viel Tageslicht einfließen und schafft ein offenes, freundliches Ambiente. Neuwertige Bodenbeläge unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung und verleihen jedem Raum ein angenehmes Wohngefühl.

Der kleine Balkon eröffnet einen Blick in den geschützten Innenhof und bietet Ihnen einen stillen Ort des Rückzugs mitten in der Stadt. Ob eine Tasse Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend – hier genießen Sie Momente der Entspannung in privater Atmosphäre.

Diese Wohnung kombiniert funktionale Großzügigkeit mit zeitloser Eleganz und erweist sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger als überaus reizvolle Option.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1999 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Hinweis zum Energieausweis:
Der vorliegende Energieausweis enthält keine Angabe zur Energieeffizienzklasse, sondern weist ausschließlich den Endenergiebedarf aus. Die Energieeffizienzklasse wurde von uns anhand der veröffentlichten Referenzwerte eigenständig nachrecherchiert und zugeordnet. Eine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit dieser Zuordnung können wir nicht übernehmen.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 10.07.2026. - Änderungen vorbehalten

Impressionen

RE/MAX
Prime Immobilien
Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1