Germering

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Erbbaurecht in ruhiger Lage

Property ID: 25225009

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 63,59 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

At a glance

Property ID	25225009
Living Space	ca. 63,59 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Underground car park, 29000 EUR (Sale)

Purchase Price	195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.01.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	93.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

The property

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

The property

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

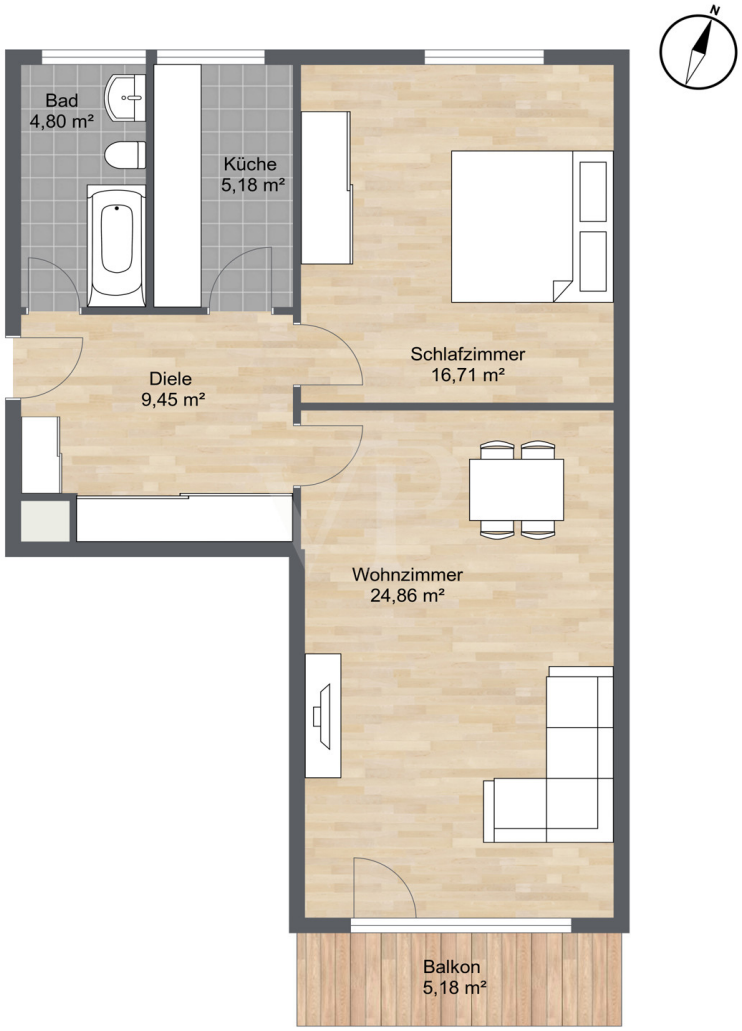
The property

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

The property

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

A first impression

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 63,59 m², Baujahr 1973, befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer ruhigen und gefragten Lage und eignet sich sowohl für den Eigenbezug als auch für Kapitalanleger. Vor einigen Jahren ist eine sehr sympathische Familie in die Wohnung eingezogen.

Die Wohnung bietet ein gut geschnittenes Wohnzimmer mit Parkettboden sowie ein Schlafzimmer mit Teppichboden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der Südbalkon bietet zusätzlichen Freiraum und trägt zur Wohnqualität bei.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das bestehende Erbbaurecht, das noch bis zum Jahr 2069 läuft. Der Erbpachtvertrag wird von der Pfarrpfrünestiftung Unterpfaffenhofen in Zusammenarbeit mit der Isar-Süd-Bau-Gesellschaft verwaltet. Der aktuelle Erbpachtzins beträgt 369 Euro monatlich. Nach Ablauf des Erbbaurechts wird der Erbbaurechtsvertrag verlängert, oder der Erbbauberechtigte erhält eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gültigen Verkehrswertes der baulichen Anlagen.

Die Wohnung verfügt zudem über einen Kellerraum, der praktischen Stauraum bietet, sowie über einen Tiefgaragenstellplatz. Der Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Ein Fahrradparkplatz steht ebenfalls zur Verfügung, ideal für Fahrradpendler.

Mit einer monatlichen Nettomiete von 1.415 Euro bietet diese Wohnung eine stabile Einkommensquelle und stellt eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger dar.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

Details of amenities

HIGHLIGHTS
* Begehrte und ruhige Lage von Germering
* Hervorragender Grundriss
* Erbbaurecht bis 2069 – langfristige Nutzungsmöglichkeit.
* Südbalkon
* Gepflegte Anlage
* Tiefgaragenstellplatz
* Aufzug
* Attraktiver Mietzins

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

All about the location

Die große Kreisstadt Germering liegt an der westlichen Stadtgrenze zu München. Durch die städtische Infrastruktur und durch das hervorragende Naherholungsgebiet erfreut sich Germering großer Beliebtheit.

Am 1. Mai 1978 wurde im Zuge der Gemeindegebietsreform aus den bis dahin selbstständigen Gemeinden Unterpfaffenhofen und Germering die Großgemeinde Germering gebildet.

Die Erhebung zur Stadt erfolgte am 12. April 1991 und am 1. Oktober 2004 wurde Germering Große Kreisstadt. Heute leben über 41.000 Menschen im Stadtgebiet, das sich über 2.159 Hektar erstreckt. Im Süd-Osten des Landkreises Fürstenfeldbruck gelegen, grenzt Germering an die Landeshauptstadt, die Landkreise München und Starnberg und die Gemeinden Alling, Puchheim, Gilching, Planegg, Krailling und Gräfelfing.

Bereits vor etwa 35000 Jahren, noch während der letzten Eiszeit, sind menschliche Aktivitäten auf dem heutigen Stadtgebiet nachweisbar. Die Stadtarchäologie konnte Siedlungsreste aus der Jungsteinzeit, Bronzezeit, Urnenfelderzeit, Hallstattzeit und Latènezeit archäologisch ebenso erfassen, wie aus der nachfolgenden römischen Kaiserzeit und der Spätantike.

Die erste sichere schriftliche Quelle, in der Germering als "Kermaringun" beim Tausch eines Bauernhofes genannt wird, stammt aus dem Zeitraum zwischen 948 und 957 n. Chr. Mögliche Erstnennungen von Unterpfaffenhofen stammen aus der Zeit von 957 bis 972 und um 1050. Ab dem 11. Jahrhundert erscheinen Germering und Unterpfaffenhofen immer wieder in schriftlichen Quellen.
1808 wird das Landgericht Starnberg in 19 Steuerdistrikte aufgeteilt. Einer dieser Distrikte umfasste Germering mit Unterpfaffenhofen, Puchheim und Streiflach. 1818 wurden die selbstständigen Gemeinden Germering und Unterpfaffenhofen gebildet.

Der Bau der Bahnlinie München-Herrsching 1902 brachte die erste große Strukturveränderung. So entstand im nordöstlichen Bereich Germerings die Siedlung Neugermering.

Der Bevölkerungszuwachs setzte sich in den 60er und 70er Jahren durch die Ausweisung von neuen Baugebieten fort. Seit 1978 hatte sich diese Entwicklung

konsolidiert. Heute gilt das Hauptaugenmerk weiteren infrastrukturellen Verbesserungen.

Die moderne und junge Stadt bietet Ihren Einwohnern unter anderen zwei Schwimmbäder, eine Eislaufhalle, einen Golfplatz und mehrere Tennis-Sportvereine. Die Stadthalle bildet das Kulturzentrum und den Stadtkern. Germering verfügt über Grund-, Haupt-, Realschulen und Gymnasien. Mehrere Einkaufszentren, Banken, Apotheken und Ärzte erfüllen den täglichen Bedarf. Durch die räumliche Nähe können Sie diesen – oder auch mehr als diesen – alternativ oder ergänzend ebenso in Pasing decken.

Von einem der zwei Germeringer S-Bahnhöfe erreichen Sie den Ammersee und Starnberger See in ca. 30 Minuten und Pasing mit seinen enormen zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten in ca. 8 Minuten. Hier stehen Ihnen z. B. die Pasing Arcaden und der Pasinger Viktualienmarkt und weiteren Optionen für Schulen und spezialisierte Arztpraxen zur Verfügung. In weiteren 13 Minuten ab Pasing sind Sie bereits am Münchner Hauptbahnhof.

Als Autofahrer werden Sie zu schätzen wissen, dass Germering über drei Autobahnauf- bzw. ausfahrten verfügt. Innerhalb weniger Minuten gelangen Sie auf die A99 oder die A96. Den Münchner Flughafen erreichen Sie mit dem PKW innerhalb von 30 Minuten; mit der S-Bahn müssen Sie nicht einmal umsteigen.

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.1.2028.
Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25225009 - 82110 Germering

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com