

# Exposé

## Wohnung in Germering

**Exklusive, sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Außenparkplatz, EBK, Kellerabteil in Germering**



Objekt-Nr. OM-290452

### Wohnung

Vermietung: **1.140 € + NK**

Ansprechpartner:  
T. Kellner

82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	65 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	185 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer kleinen attraktiven Wohnanlage in dem beliebten Wohngebiet in Germering-Unterpfaffenhofen.

Neue Küche des Vermieters bis Ende des Jahres 2026 geplant! Inklusive aller gängigen Elektrogeräte!

Modernes, lichtdurchflutetes Zuhause mit gemütlichen Ambiente, einem großen Südostbalkon und dem Blick ins Grüne in absolut ruhiger, aber dennoch verkehrstechnisch günstiger Lage.

Genießen Sie den hellen Wohn-/Essbereich mit ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer bodentiefen Fensterfront und mit trotzdem viel Stellfläche für Essplatz, Schrank, Couch, Fernseher & Co. sowie Zugang zum breiten sonnigen Balkon. Inklusive Einbau-Küche mit Kühlschrank, Backofen, Herd, Spülmaschine.

Das ca. 11,30 m<sup>2</sup> große, nach Südwesten ausgerichtete Schlafzimmer bietet neben einem großen Bett auch einem großen Schrank Platz. Sicher kann hier auch ein kleiner Platz für Ihr Homeoffice geschaffen werden. Vom Flur aus kann auch das weiß geflieste Badezimmer mit Wanne betreten werden.

Ein Kellerabteil, ein Außenstellplatz sowie ein kleines Abstell-Häuschen direkt neben dem Stellplatz (sehr praktisch fürs Fahrrad & co) runden das Angebot ab.

Der Mietpreis beinhaltet alle diese genannten Räumlichkeiten.

- Ruhige Südlage
- ca. 25 m<sup>2</sup> großer lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- Fensterfront über gesamte Breite des Wohn-Essbereichs sowie des Balkons
- ca. 11 m<sup>2</sup> großer Südostbalkon (nicht direkt an der Straße - sehr ruhig)
- klarer durchdachter Grundriss
- trendige Einbauküche
- große Raumöffnung zwischen Essbereich und Küche
- weiß gefliestes Badezimmer mit Wanne
- helle Laminatböden
- helle Holztüren
- elektrischer Türöffner mit Sprechanlage
- 2017: Kunststofffenster (weiß) erneuert
- 2018: Gas-Heizungsanlage erneuert
- 2026: Neue Einbauküche bereits in Planung, wird bis Ende des Jahres eingebaut
- Waschkeller: eigene Waschmaschine kann im Gemeinschaftswaschraum im Kellergeschoss aufgestellt werden (nimmt daher keinen Platz in der Wohnung ein)

## Ausstattung

Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen, Herd, und vielen Stauraum-Möglichkeiten.

Diese wird bis Ende 2026 erneuert, d.h. es kommt eine komplett neue Küche mit neuen Geräten in die Wohnung.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Keine Makleranfragen.

Neue Küche des Vermieters bis Ende des Jahres 2026 geplant! Inklusive aller gängigen Elektrogeräte!

Mindest-Mietdauer: 1 Jahr

Gesamt-Mietpreis (kalt) inklusive des Außenstellplatzes: 1190€ / Monat. Nebenkosten: 185€ / Monat.

Besichtigungen sind für den 26. Juni zwischen 18-20 Uhr geplant. Ggf. gibt es einen zweiten Besichtigungstermin.

Einzug ab dem 1.9. möglich, bei Interesse auch ab dem 1.8.

Es wird ein Staffelmietvertrag (2,5% pro Jahr) abgeschlossen.

Teilen Sie gerne auch ein paar Sätze zu Ihnen & Ihrer Situation - mir ist ein gutes Mietverhältnis wichtig. Aussagekräftige Bewerbungen werden zur Besichtigung eingeladen.

**Lage**

Südost-Ausrichtung der Wohnung.

Die große Kreisstadt Germering mit ca. 41.000 Einwohner/innen grenzt direkt an den westlichen Stadtrand der bayerischen Metropole München und beherbergt sowohl verschwegene Ecken der bayerischen Gemütlichkeit als auch Kultureinrichtungen mit städtischem Flair. Besonders beachtenswert sind die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen in der Stadthalle Germering. Neben der hervorragenden Infrastruktur sind auch der besondere Freizeitwert der umliegenden Naherholungsgebiete und das 5- Seen-Land besonders erwähnenswert.

Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Mit dem Bus (Haltestelle "um die Ecke") erreichen Sie die S-Bahn-Haltestelle Germering-Unterpfahnhofen (S 8 Flughafenlinie) oder Planegg (S 6) schnell und bequem. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Supermärkte usw. befinden sich in fußläufiger Umgebung. Außerdem sind in GERMERING Kindergärten, Horte, Grund-, Haupt- und Mittelschulen, Realschule, Gymnasien, die FOS und eine Förderschule, Gemeindebücherei, Altenwohnheim, Jugendzentrum, Freizeitzentrum, Hallenbad, Freibad, Eislaufhalle und vieles mehr zu finden. Traumhafte Lage:

Von der Wohnungstür bis zum Münchner Hauptbahnhof: 36min mit den Öffentlichen, 24min mit dem PKW

Von der Wohnungstür bis zum Starnberger See: 46min mit den Öffentlichen, 20min mit dem PKW

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Lichdurchflutetes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer möbliert



Schlafzimmer möbliert

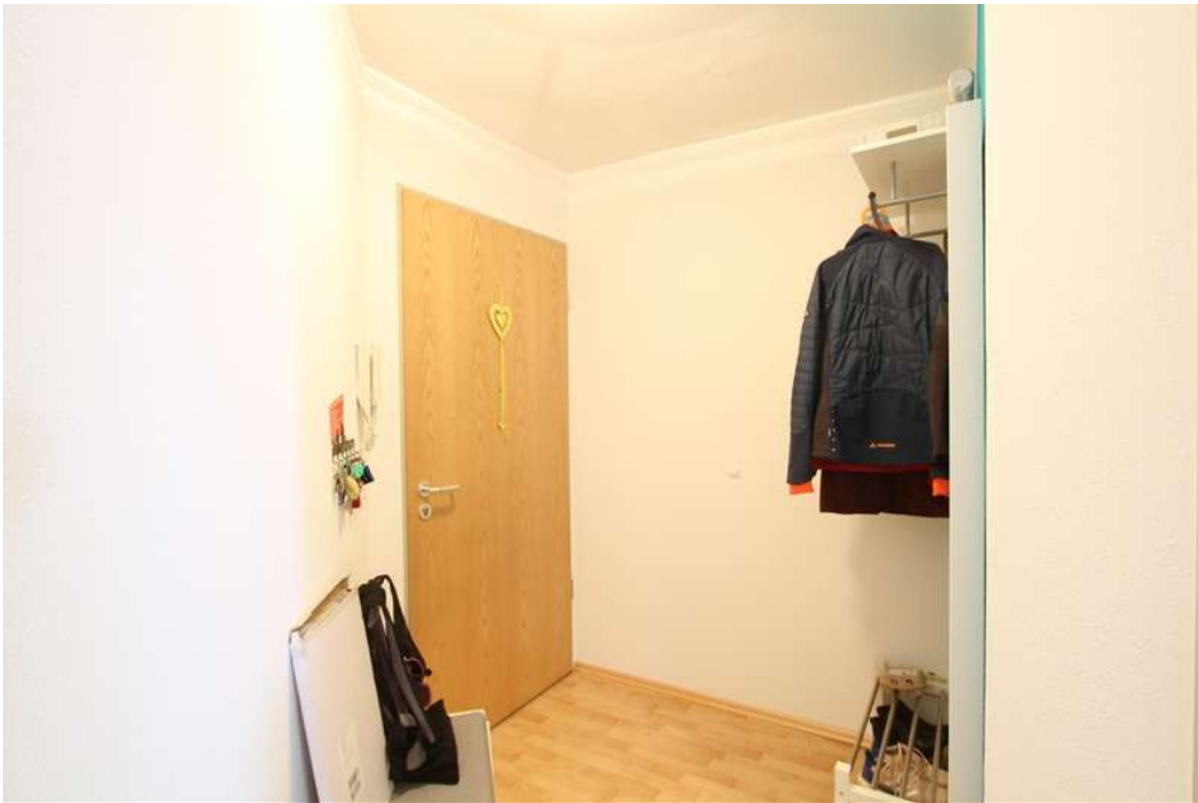
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer2



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Kellerabteil



Waschmaschinen-Platz

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Gefliestes Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer2

# Exposé - Galerie



Außenbereich und Stellplatz



Abstellhäuschen

# Exposé - Galerie



Gebäude und Einfahrt



Gebäude

# Exposé - Galerie



Kühlschrank



Moderne Gas-Heizung (2018)

# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



Großer Süd-Ost-Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung