

Exposé

Dachgeschosswohnung in Germering

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Teilmöblierung



Objekt-Nr. OM-393773

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.712 € + NK**

Ansprechpartner:
W. Henkenjohann

Dorfstraße 13a
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,81 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.424 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige und helle Dachgeschoßwohnung mit Teilmöblierung in ruhiger und zentraler Lage von Germering.

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über ein modernes Bad, eine elegante Einbauküche, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit guter Home-Office-Möglichkeit sowie neuwertigen Schreinermöbeln in Schlafzimmer, Diele und Bad. Ein Aufzug sorgt für barrierefreies Wohnen.

Die Wohnung ist nach neuesten Energieeffizienz-Standards gebaut und mit dezentraler Wohnraumlüftung ausgestattet, um ein angenehmes und gesundes Wohnklima zu schaffen.

Die Wohnanlage liegt direkt am Feldrand und verfügt über eine gute Anbindung ins Stadtzentrum und die Umgebung.

Zur Ausstattung gehören ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

- Massivbauweise
- hochwertige Fenster mit 3-Fach-Wärmeschutzverglasung
- elektrische Aluminiumrollläden
- Bäder und Flure mit hochwertigen Fliesen
- Wohn- und Schlafräum sowie Küche mit Parkett
- Wohnungseingangstür mit Schall-Ex-Dichtung und Türspion
- elektrische Tiefgargentoranlage mit Handsender
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum
- Schreinermöbel in der Diele, im Schlafzimmer und im Bad
- zentrale Pelletsheizanlage
- flächendeckende Fußbodenheizung inkl. Raumthermostaten
- dezentrale Lüftungsanlage
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

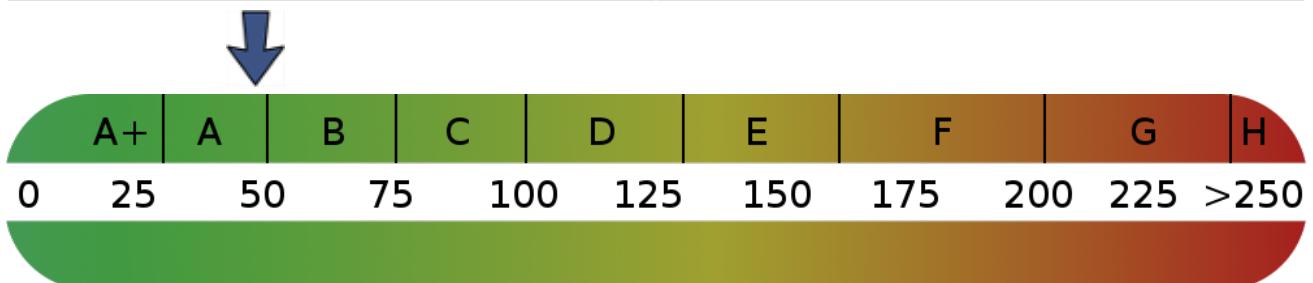
- ca. 20 km von München entfernt
- gute Anbindung an die Autobahn A99 sowie die Bundesstraßen B2 und B471

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Küche



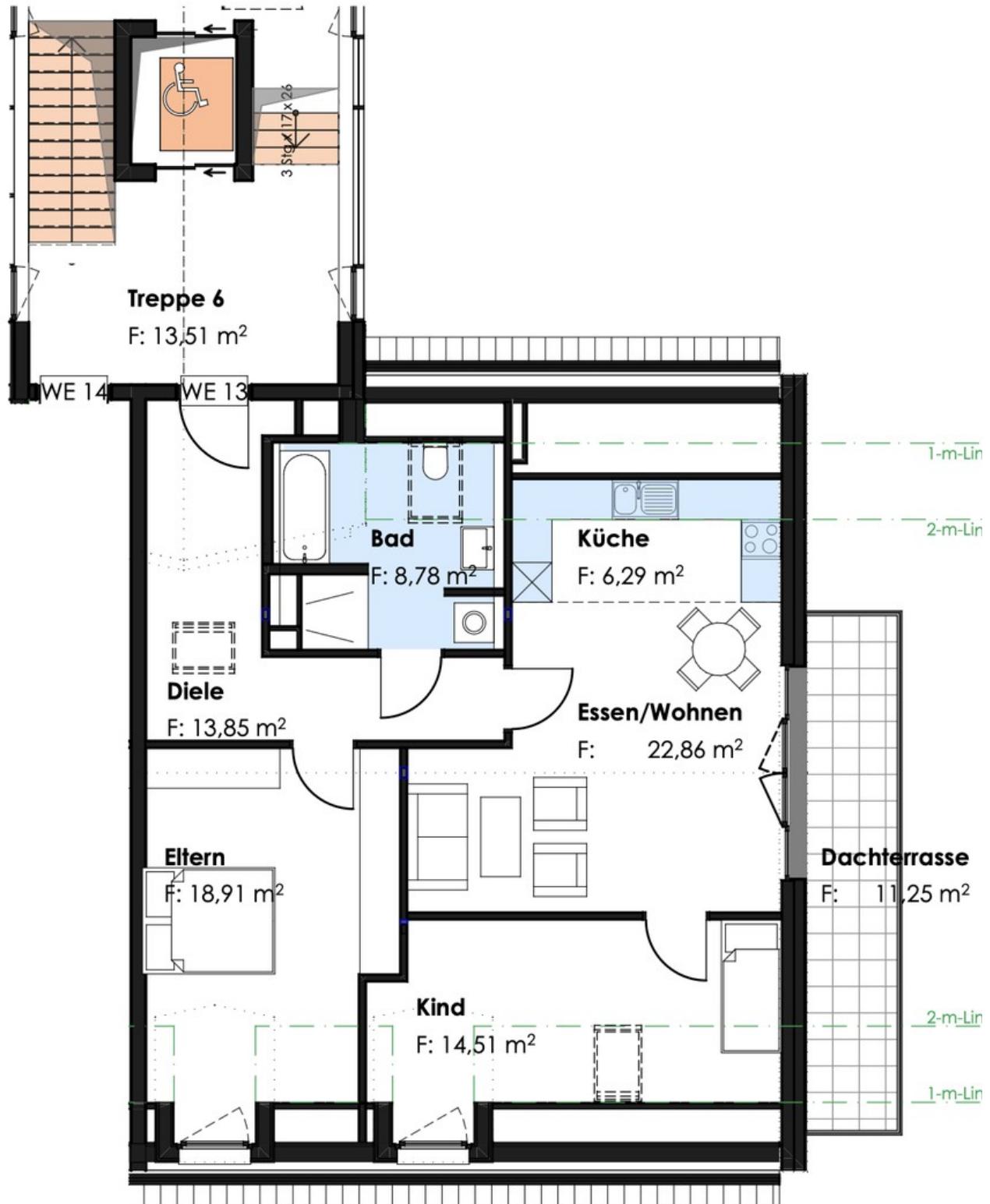
Schlafen

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss