

Exposé

Erdgeschosswohnung in Germering

Luxuriöse 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Garten



Objekt-Nr. OM-405932

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.488 € + NK**

Ansprechpartner:
W. Henkenjohann

Dorfstraße 13a
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.976 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	123,82 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	33,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	369 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	170 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese luxuriöse 4-Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche ist ab sofort verfügbar. Sie befindet sich in einem modernen Gebäude mit nur 2 Etagen und bietet höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung verfügt über 2 Badezimmer, eine hochwertige Einbauküche und eine Fußbodenheizung. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, private Garten zur vollständigen Eigennutzung und einer traumhaft großen Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Barrierefreiheit und ein Aufzug sorgen für zusätzlichen Komfort. Zwei eigene Tiefgaragenstellplätze runden das Angebot ab. Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

Ausstattung

- Massivbauweise
- hochwertige Fenster mit 3-Fach Wärmeschutzverglasung
- elektrische Aluminiumrollläden
- Bäder und Flure mit hochwertigen Fliesen
- Wohn- und Schlafraum sowie Küche mit Parkett
- Wohnungseingangstür mit Schall-Ex-Dichtung und Türspion
- elektrische Tiefgargentoranlage mit Handsender
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum
- zentrale Pelletsheizung
- flächendeckende Fußbodenheizung inkl. Raumthermostaten
- dezentrale Lüftungsanlage
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Germering, im westlichen Landkreis München gelegen, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch S-Bahn-Linien (S8) und Busse gewährleistet, was eine schnelle Erreichbarkeit des Münchner Zentrums ermöglicht. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sportvereine prägen das lebenswerte Umfeld.

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur

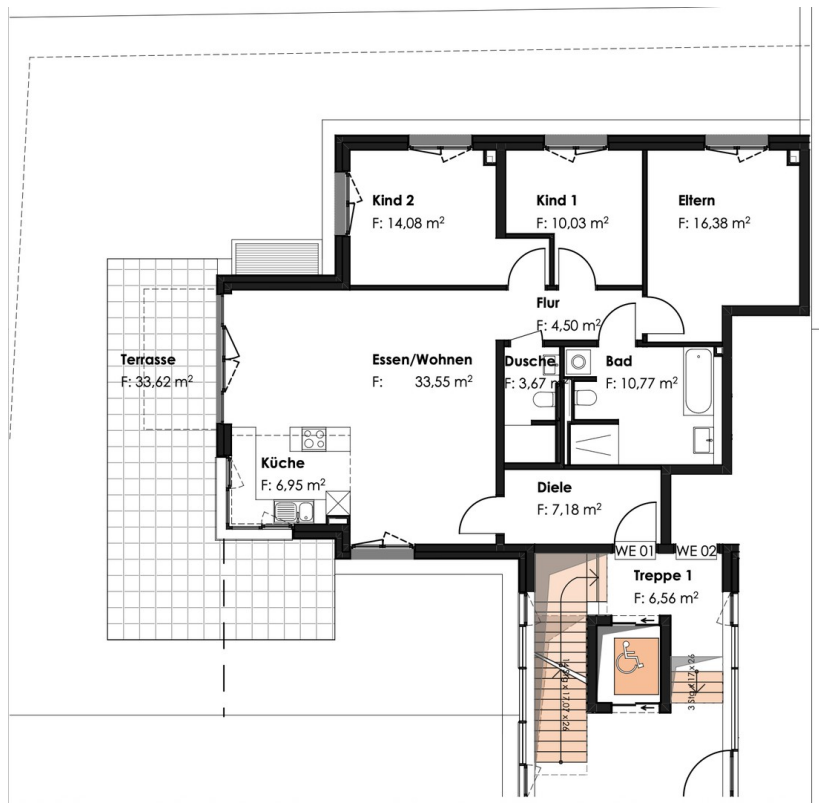


Garten



Garten/Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss