

# 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 m<sup>2</sup> 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 Schlafräum sowie Küche mit Parkett
- Wohnungseingangstür mit Schall-Ex-Dichtung und Türspion
- elektrische Tiefgargentoranlage mit Handsender
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum
- zentrale Pelletsheizanlage
- flächendeckende Fußbodenheizung inkl. Raumthermostaten
- dezentrale Lüftungsanlage
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

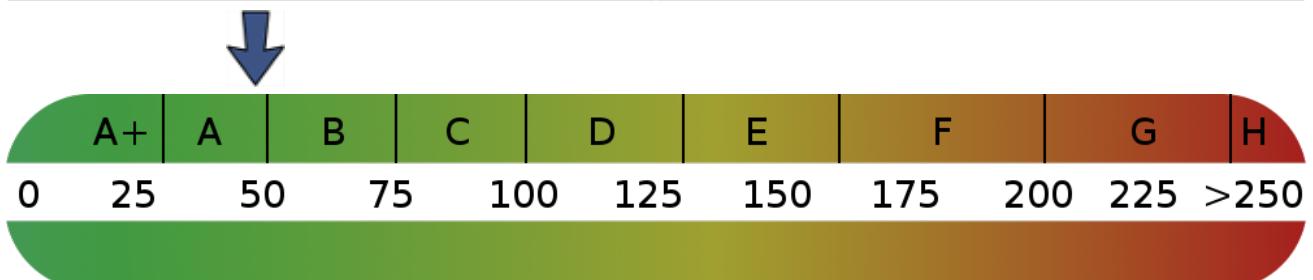
Germering, im westlichen Landkreis München gelegen, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch S-Bahn-Linien (S8) und Busse gewährleistet, was eine schnelle Erreichbarkeit des Münchner Zentrums 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur

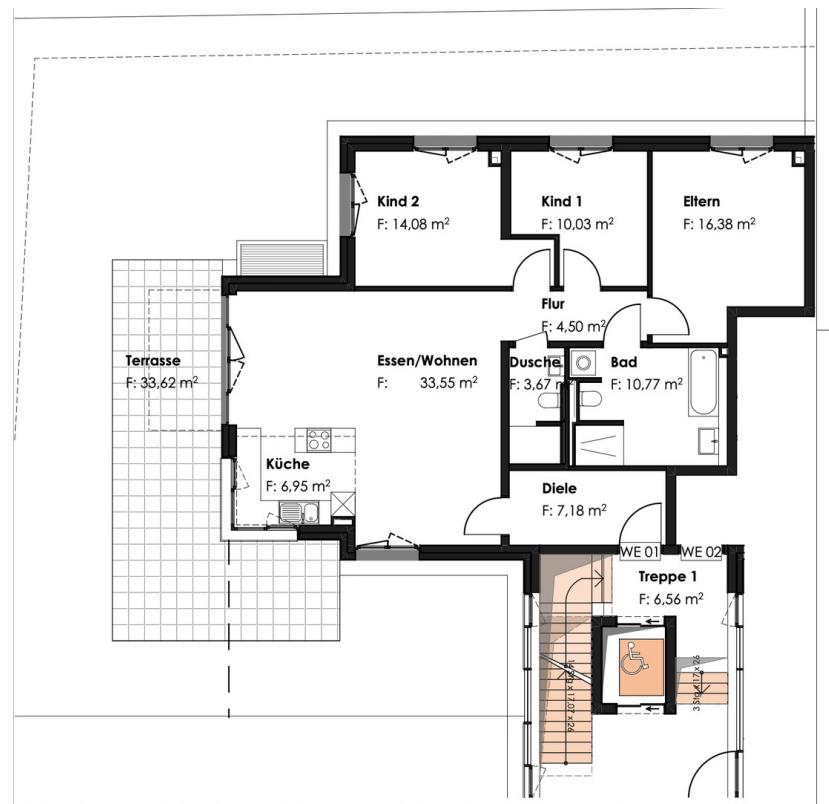


Garten



Garten/Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss