

Exposé

Terrassenwohnung in Germering Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. **OM-415876**

Terrassenwohnung

Vermietung: **2.095 € + NK**

Ansprechpartner:
W. Henkenjohann

Dorfstraße 11b
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,50 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	290 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	135 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über ein modernes Bad, zwei schöne Schlafräume sowie einen großzügigen und offenen Wohnbereich. Eine angrenzende Terrasse und Garten gehören ebenfalls zu diesem Objekt.

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

Die Wohnhaus liegt an der Dorfstraße und verfügt über eine gute Anbindung ins Stadtzentrum und die Umgebung sowie nach München.

Zur Ausstattung gehören ein Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz. Lademöglichkeiten für E-Mobilität können zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

- Massivbauweise
- hochwertige Fenster mit 3-Fach-Wärmeschutzverglasung
- elektrische Aluminiumrollläden
- Bäder und Flure mit hochwertigen Fliesen
- Wohn- und Schlafräume sowie Küche mit Designböden
- Wohnungseingangstür mit Schall-Ex-Dichtung und Türspion
- elektrische Tiefgargentoranlage mit Handsender
- Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad
- Erdwärme
- flächendeckende Fußbodenheizung inkl. Raumthermostaten
- dezentrale Lüftungsanlage
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Das Titelbild ist KI generiert. Der Garten ist aktuell noch in der Umsetzung.

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	6,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



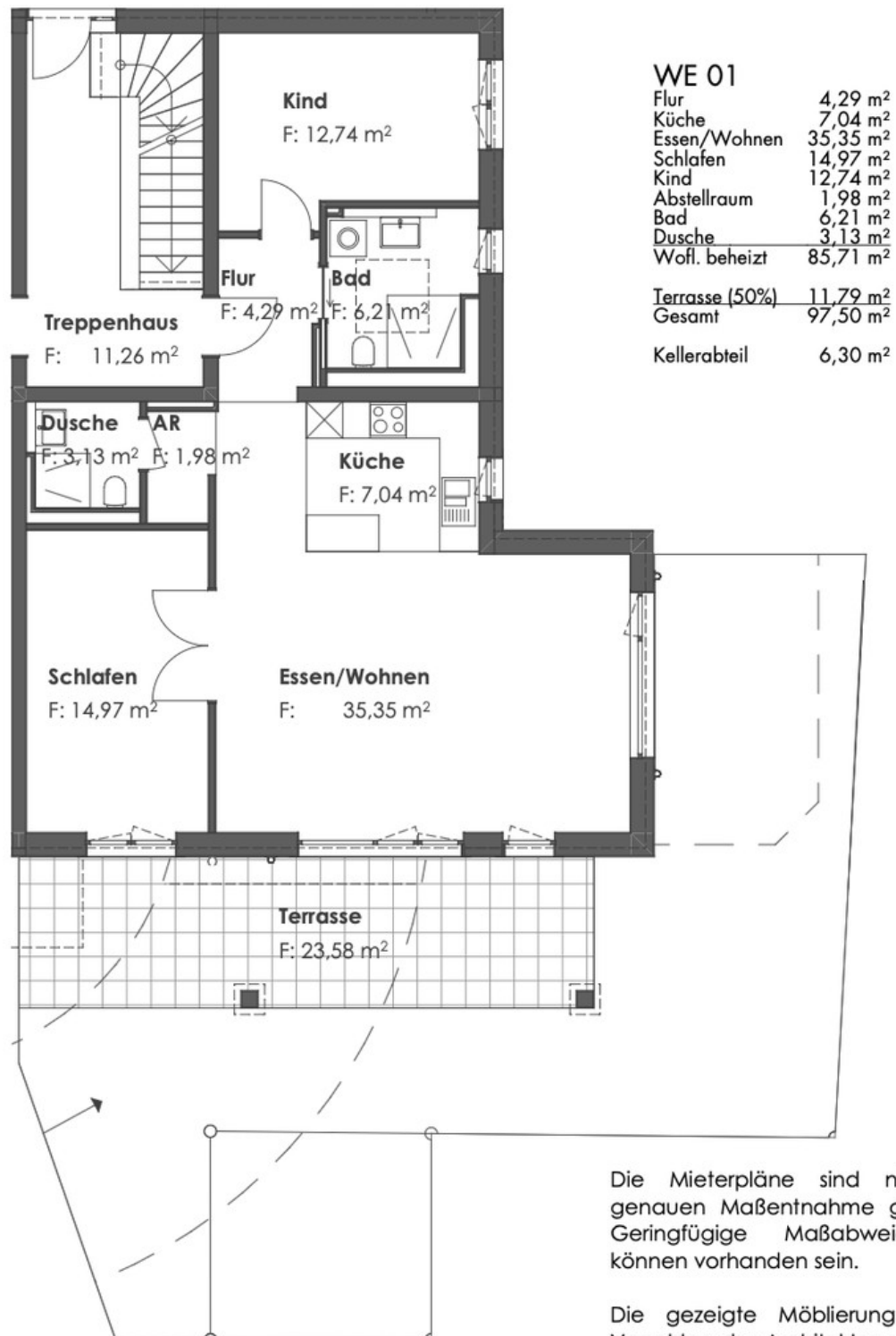
Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Die Mieterpläne sind nicht genauen Maßentnahme geeignet. Geringfügige Maßabweichung können vorhanden sein.

Die gezeigte Möblierung ist ein Vorschlag des Architekten und nicht im Leistungsumfang enthalten.