

Exposé

Dachgeschosswohnung in Germering

Exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-415887

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.495 € + NK**

Ansprechpartner:
W. Henkenjohann

Dorfstraße 11b
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	2
Zimmer	2,00
Wohnfläche	66,00 m²
Energieträger	Erdwärme
Summe Nebenkosten	195 €
Miete Garage/Stellpl.	90 €
Mietsicherheit	3.170 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2025
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über ein modernes Bad, ein heller Schlafraum sowie einen offenen Wohnbereich. Der Balkon macht den Wohnbereich noch großzügiger und lädt zum Verweilen ein.

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 zwei Abstellräume, ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

- Massivbauweise
- hochwertige Fenster mit 3-Fach-Wärmeschutzverglasung
- elektrische Aluminiumrollläden
- Bäder und Flure mit hochwertigen Fliesen
- Wohn- und Schlafraum 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:

Balkon, Keller, Vollbad, Barrierefrei

Lage

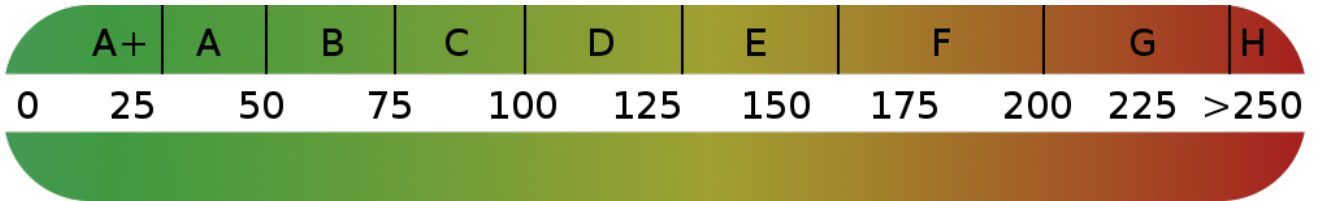
- ca. 20 km von München entfernt
- gute Anbindung an die Autobahn A99 sowie die Bundesstraßen B2 und B471

Infrastruktur:

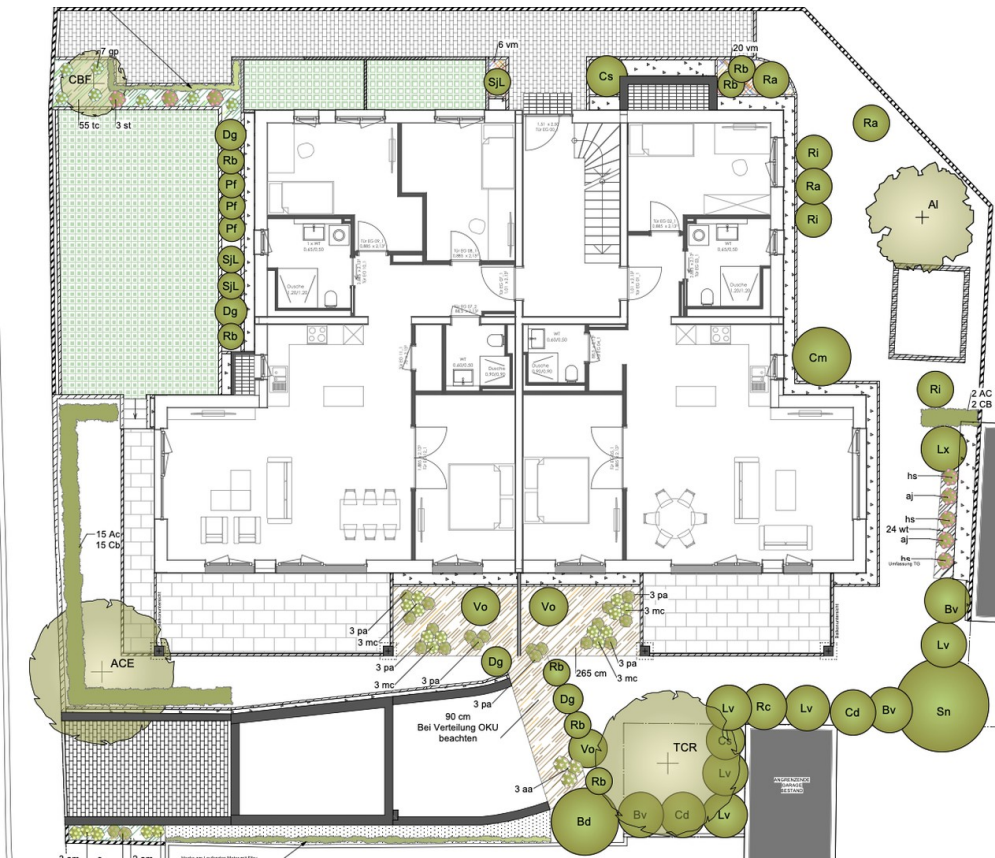
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	6,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



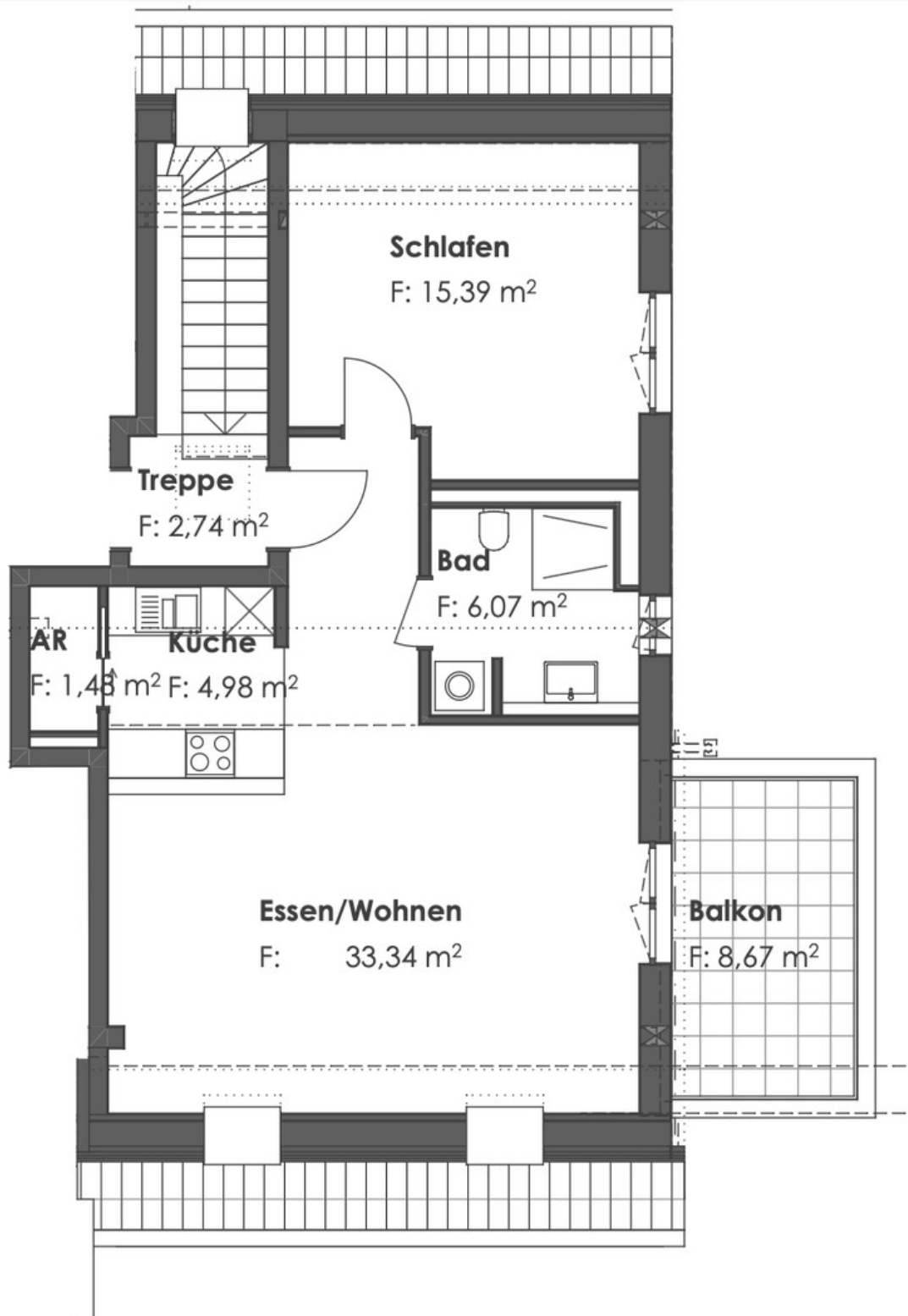
Gartenplan

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss