

Exposé

Wohnung in Germering

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-415893

Wohnung

Vermietung: **1.860 € + NK**

Ansprechpartner:
W. Henkenjohann

Dorfstraße 11b
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über ein modernes Bad und ein Duschbad, zwei schöne Schlafräume sowie einen großzügigen und offenen Wohnbereich. Ein Balkon 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 in der Dorfstraße und verfügt über eine gute Anbindung ins Stadtzentrum und die Umgebung sowie nach München.

Zur Ausstattung gehören ein Kellerraum, ein Abstellraum 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 Designböden
- Wohnungseingangstür mit Schall-Ex-Dichtung und Türspion
- elektrische Tiefgargentoranlage mit Handsender
- Waschmaschinenanschluss befindet sich im eigenen Kellerraum
- Erdwärme
- flächendeckende Fußbodenheizung inkl. Raumthermostaten
- dezentrale Lüftungsanlage
- Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

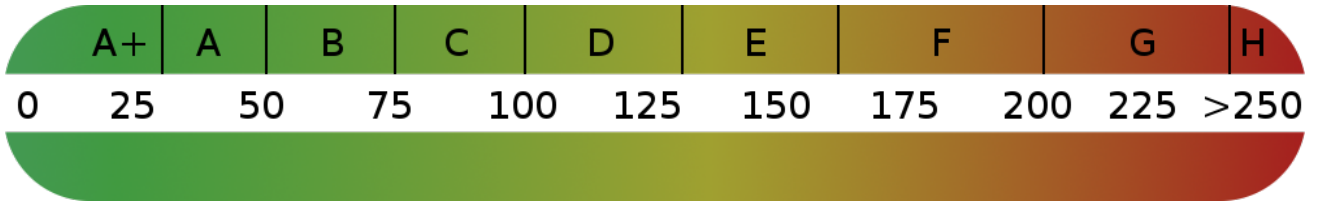
- ca. 20 km von München entfernt
- gute Anbindung an die Autobahn A99 sowie die Bundesstraßen B2 und B471

Infrastruktur:

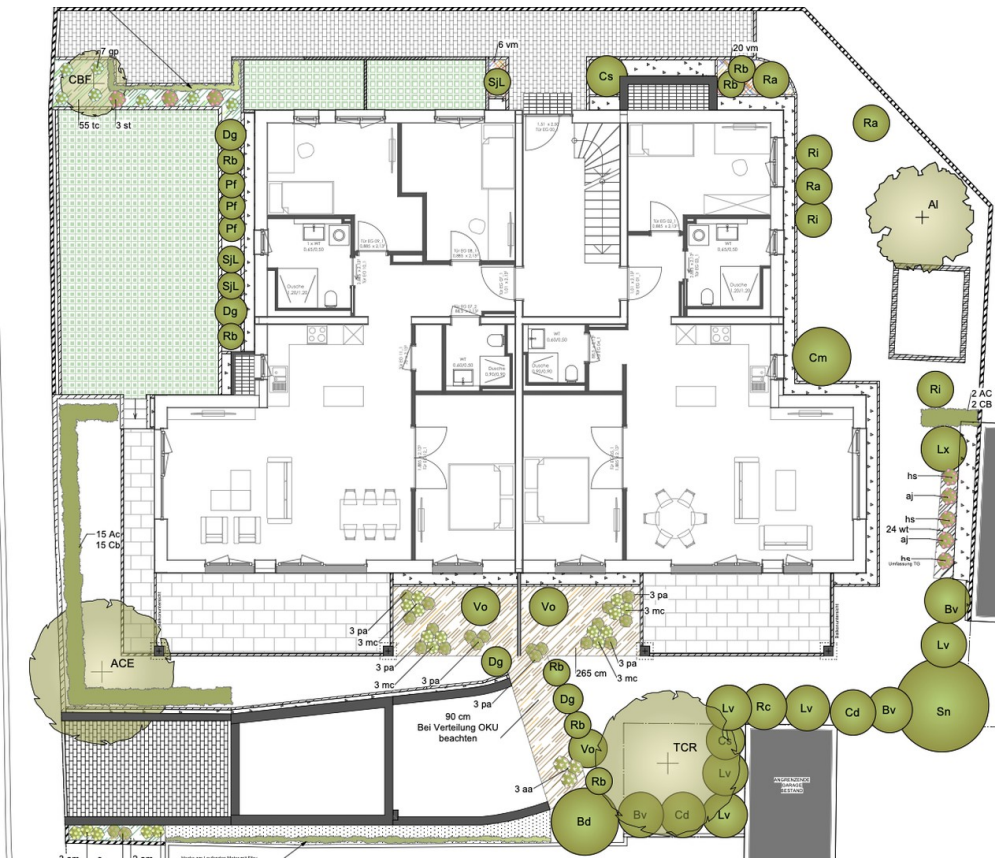
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



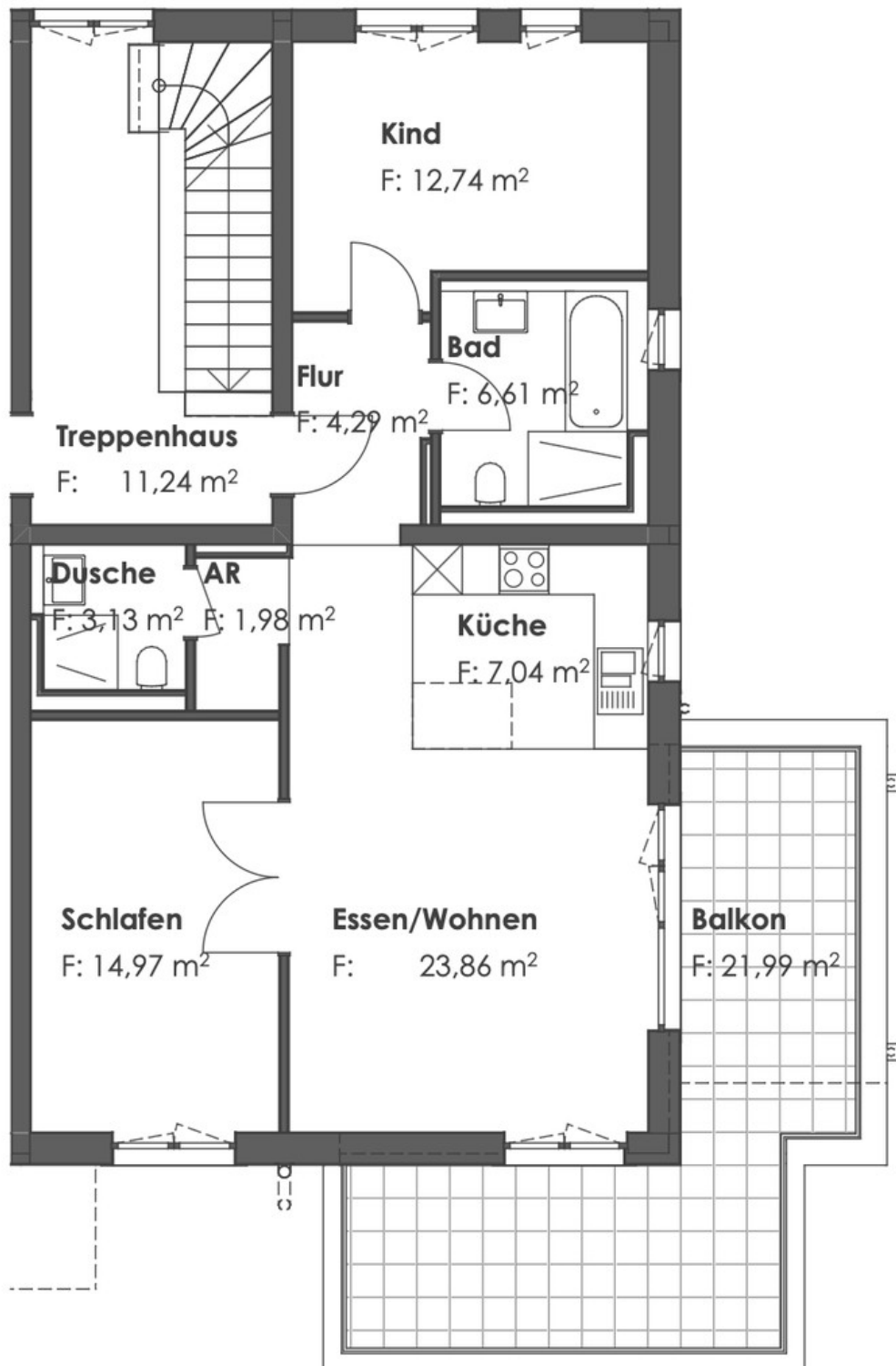
Gartenplan

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss