

Exposé

Maisonette in Germering

Helle 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Balkon in Germering mit Gartenmitbenutzung, zentral gelegen



Objekt-Nr. OM-427922

Maisonette

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Miriam Hartmann

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Mietsicherheit	6.450 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	118,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	170 €	Badezimmer	2
Heizkosten	170 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	340 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere helle 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 118 m² Wohnfläche bietet viel Platz und Komfort. Eine kleines Haus-in Haus-Gefühl macht sie zu etwas Besonderem.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer und ein Gäste-WC, was sie ideal für Paare, eine kleine Familie oder Wohngemeinschaften macht.

Das Wohnzimmer ist mit 40 m² wirklich geräumig, daneben gibt es im 2. Stock: Gäste-WC, Flur mit Einbauschränke, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer (Loggia/Wintergarten mit Fußbodenheizung) und das große Bad mit Badewanne und Dusche und im 3. Stock (DG) eine Galerie (gut nutzbar als Arbeitsplatz oder 2. Wohnzimmer), ein kleines Bad mit Dusche und ein Schlafzimmer mit begehbarem Schrank.

Das Parkett und die schöne Holzterasse machen es gemütlich und eine Einbauküche und kann abgelöst werden für 2000 Euro inklusive Elektrogeräten und Waschmaschine im DG.

Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein, und ein Kellerraum und ein eigener Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Zudem gibt es im Dachgeschoss für Waschmaschine/Trockner einen eigenen Haushaltsraum zum Wäsche aufhängen. Hier haben bis zu 3 Wäscheständer Platz.

Die Tiefgarage ist vom Haus aus begehbar.

Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

Ab dem 1. März 2026 ist die Wohnung bezugsbereit.

Wichtig: Momentan wird noch das obere Duschbad und Gäste-WC saniert und daher gibt es hiervon gerade keine Bilder.

Ausstattung

Einbauküche, Parkett, Gäste-WC, 2 Bäder, Balkon, Haushaltsraum mit Waschmaschine, Keller, Dachboden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Germering, gelegen im westlichen Speckgürtel Münchens, bietet eine hervorragende Infrastruktur und Lebensqualität.

Ein eigener Badeseen und viel Wald umherum bieten in Germering direkte Erholung. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in und um Germering laden zur Erholung ein.

Die Wohnung ist in der Otto-Wagner-Straße, diese befindet sich in einer gut angebundenen Lage (Bus direkt vor dem Haus zur S-Bahn und U-Bahn) und lauffast erreicht man zudem die S-Bahn Germering Unterpfaffenhofen in 8 Minuten.

Der große Garten kann mitgenutzt werden und Spielplatz, Bolzplatz ist ums Eck schnell zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Eisdielen sowie Ärzte und alle Schularten sind von der Wohnung aus auch gut zu Fuß zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, was schnelle Wege nach München und in die umliegenden Gemeinden ermöglicht.

Zudem sind die Autobahnen A99 und A96 direkt an Germering angeschlossen.

Außerdem machen das 15-20 Minuten entfernte 5-Seenland (Wesslinger See, Pilsensee, Ammersee, Wörthsee, Starnbergersee) und dennoch nur 25 Minuten zum Hbf München (öffentlich und mit dem Auto) Germering zum idealen Standort, direkt angrenzend an München im Westen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Küche



Flur zu Schlafzimmer 2.Stock

Exposé - Galerie



Bad Bild 1



Bad Bild 2

Exposé - Galerie



Schlafzim.2.St + Arbeitszimmer



Schlafzimmer 2.Stock 2. Bild

Exposé - Galerie



Aussicht Balkon/Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Treppe Wohnzimmer 2.Stock -DG



Galerie DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im DG 1. Bild



Schlafzimmer im DG 2. Bild

Exposé - Galerie



Begehbaren Kleiderschrank



Begehbarer Kleiderschrank