

Exposé

Wohnung in Germering

Schöne 2-Zimmerwohnung in Germering in Fußentfernung zur S-Bahn



Objekt-Nr. OM-437268

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Klaus Weinzierl

Münchener Str. 10
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972
Etagen	9
Zimmer	2,00
Wohnfläche	61,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	130 €
Heizkosten	140 €
Summe Nebenkosten	270 €
Miete Garage/Stellpl.	65 €

Mietsicherheit	3.150 €
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Tiefgaragenplätze	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Die sehr gepflegte und seniorengerechte Wohnung wurde 2013 umfassend renoviert und ist nach dem Auszug meines Vaters frisch gestrichen. Sie verfügt über ein Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad sowie einen Flur und eignet sich damit ideal für 1–2 Personen.

Böden: Schlafzimmer und Küche mit Korkboden, Wohnzimmer mit Parkett, Flur und Bad gefliest.

Küche: Eine Einbauküche aus Echtholz mit Kühlschrank (Gefrierfach), Glaskeramikkochfeld, Backofen, großem Vorratsschrank sowie zusätzlichen Schränkchen kann kostenfrei genutzt werden.

Bad: Moderne Glas-Duschkabine und ausreichend Platz für eine Waschmaschine.

Von einer Loggia hat man einen schönen Blick nach Osten.

Zusätzliche Flächen: Kellerabteil inklusive.

Parkmöglichkeiten:

Ein Stellplatz im Freien kann für 30€ angemietet werden. Ebenfalls wird ein Tiefgaragenstellplatz ab 1. Mai wieder frei, der für 65€ gemietet werden kann.

Ausstattung

Die Küchentüre ist nicht wie im Plan rechts, sondern mittig angeordnet. Dadurch ist hinter der Türe Platz für einen geräumigen Vorratsschrank aus massivem Kiefernholz, der ebenfalls zur Ausstattung gehört.

Nichtraucherwohnung: In der Wohnung wurde bisher nicht geraucht. Die gesamte Ausstattung der Wohnung inkl. Einbauküche ist schadstoffarm.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Ihre Bewerbung mit aussagekräftigen Unterlagen können Sie gerne auch in digitaler Form zusenden. Besichtigungstermine werden dann am kommenden Samstag, 21. 03. 2026 vergeben. Die Wohnung ist sofort frei und kann bereits ab 1. April angemietet werden. Bitte aufgrund der gesundheitsbewussten Ausstattung keine Bewerbungen von Rauchern.

Lage

Die Wohnung liegt in der Münchener Str. 10 in Germering im 3. Stock eines 9-stöckigen Wohngebäudes. Sie kann über einen Aufzug barrierefrei erreicht werden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, und die S-Bahn ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	107,60 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Blick vom Eingang in Wohnung

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer und Loggia



Wohnzimmer zur Tür

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer



Im Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zur Schlafzimmertür



Blick in die Küche



In der Küche Platz für Tisch

Exposé - Galerie



Die Einbauküche



Loggia vom Küchenfenster

Exposé - Galerie



Blick ins Bad, Waschmaschine



Duschkabine

Exposé - Galerie



WC und Waschtisch

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 26.10.2018

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Münchner Straße 4-16 und Maximilianstraße 4-6
Gebäudeteil	82210 Germering
Baujahr Gebäude	1972
Baujahr Anlagentechnik	2003
Anzahl Wohnungen	248
Gebäudenutzfläche (A _G)	22.526 m²

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: ☐ Neubau ☒ Modernisierung (Modernisierung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (Eingetragene)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Anmerkung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von der allgemeinen Nutzfläche abgrenzt. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Datenerhebung: ☐ Bestandsaufnahme durch Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Der Energieausweis ist zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (if eventuelle Angaben).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

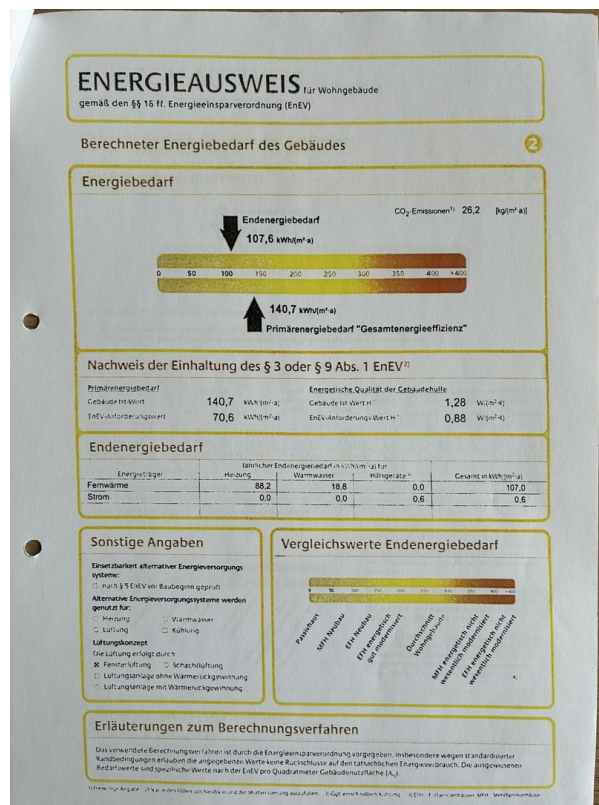
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
Michael Müller-Lanzl
DEKRA Real Estate Expertise GmbH
Oskar-von-Miller-Str. 6a
82008 Unterhaching

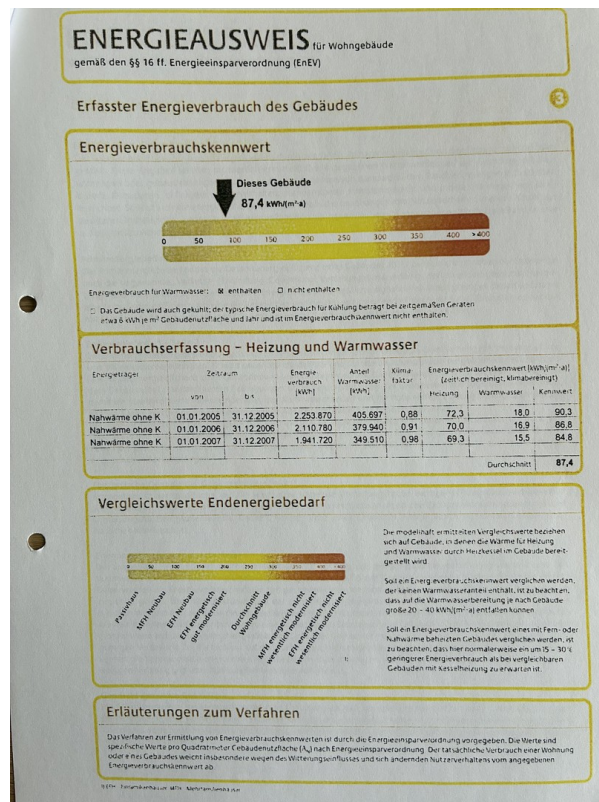
Datum: 26.10.2008
Unterschrift des Ausstellers: *[Signature]*

Energieausweis S1

Exposé - Galerie

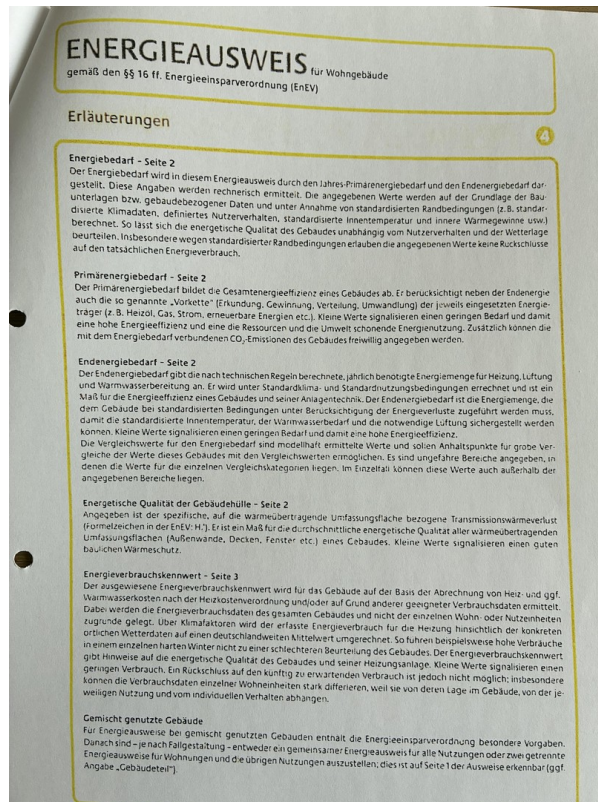


Energieausweis S2

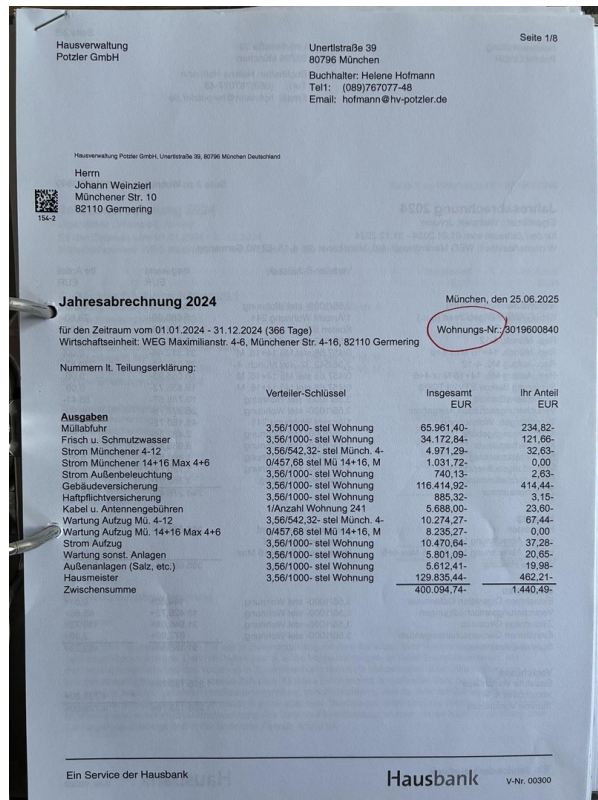


Energieausweis S3

Exposé - Galerie

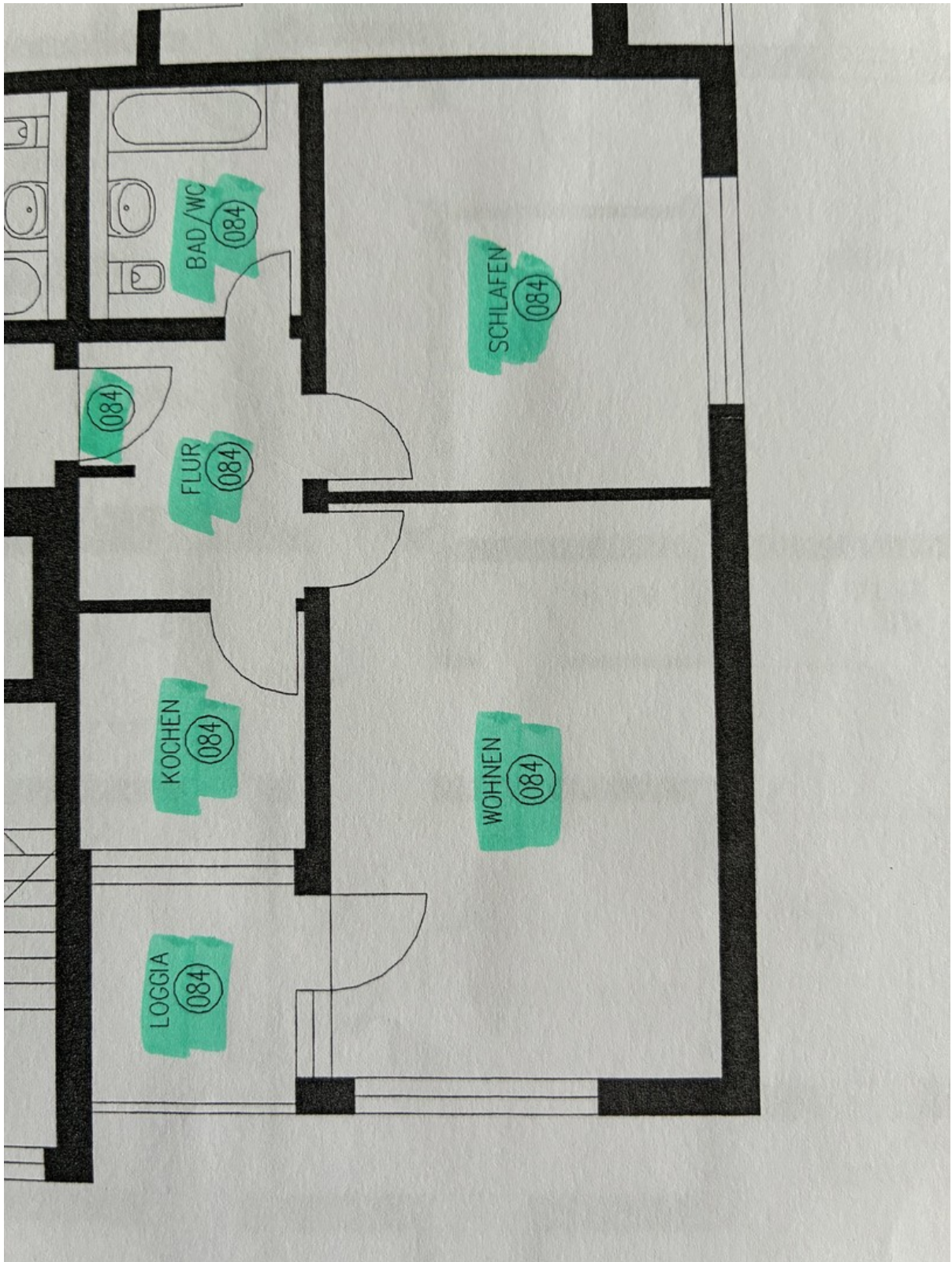


Energieausweis S4



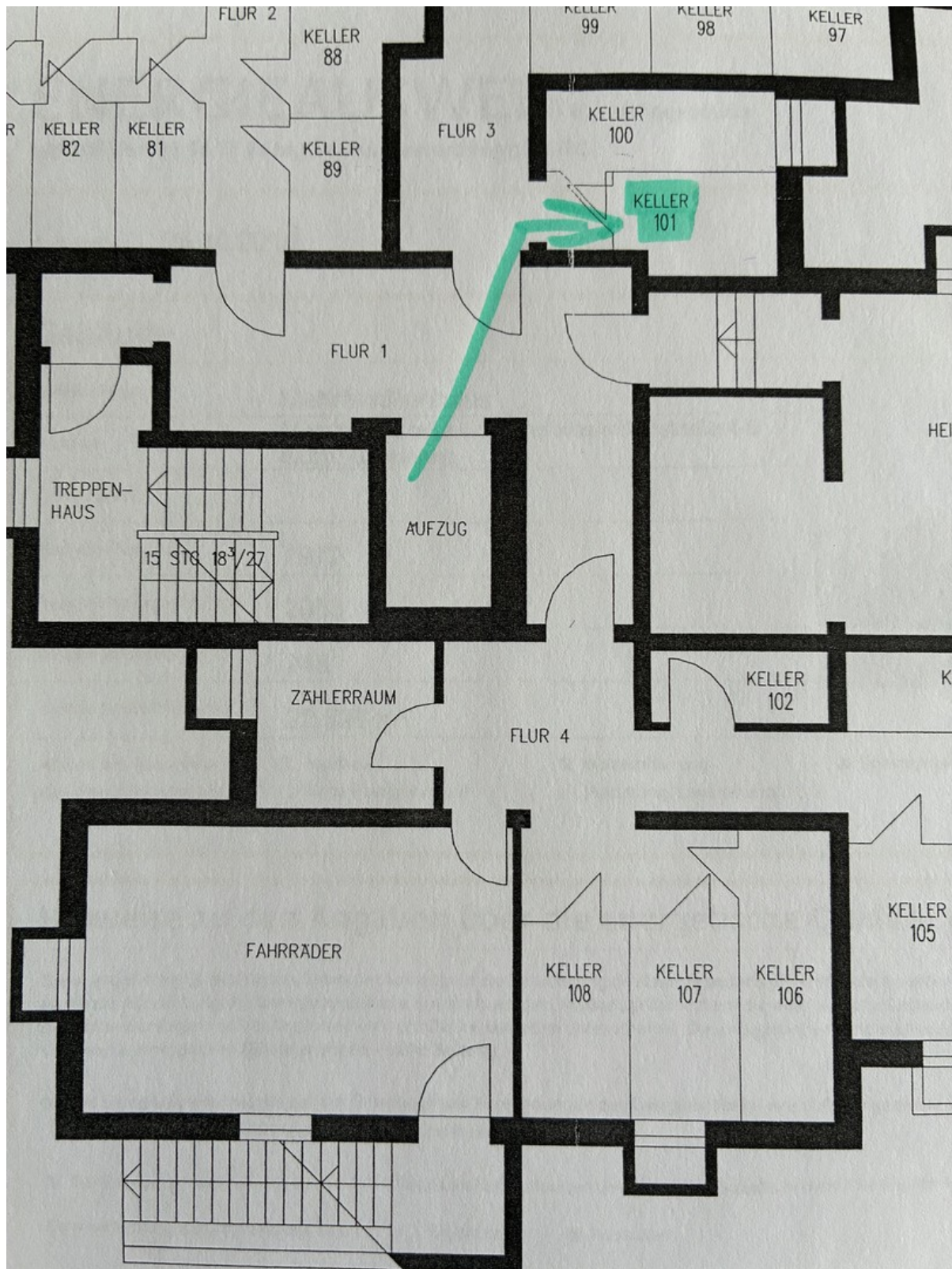
Nebenkosten2024

Exposé - Grundrisse



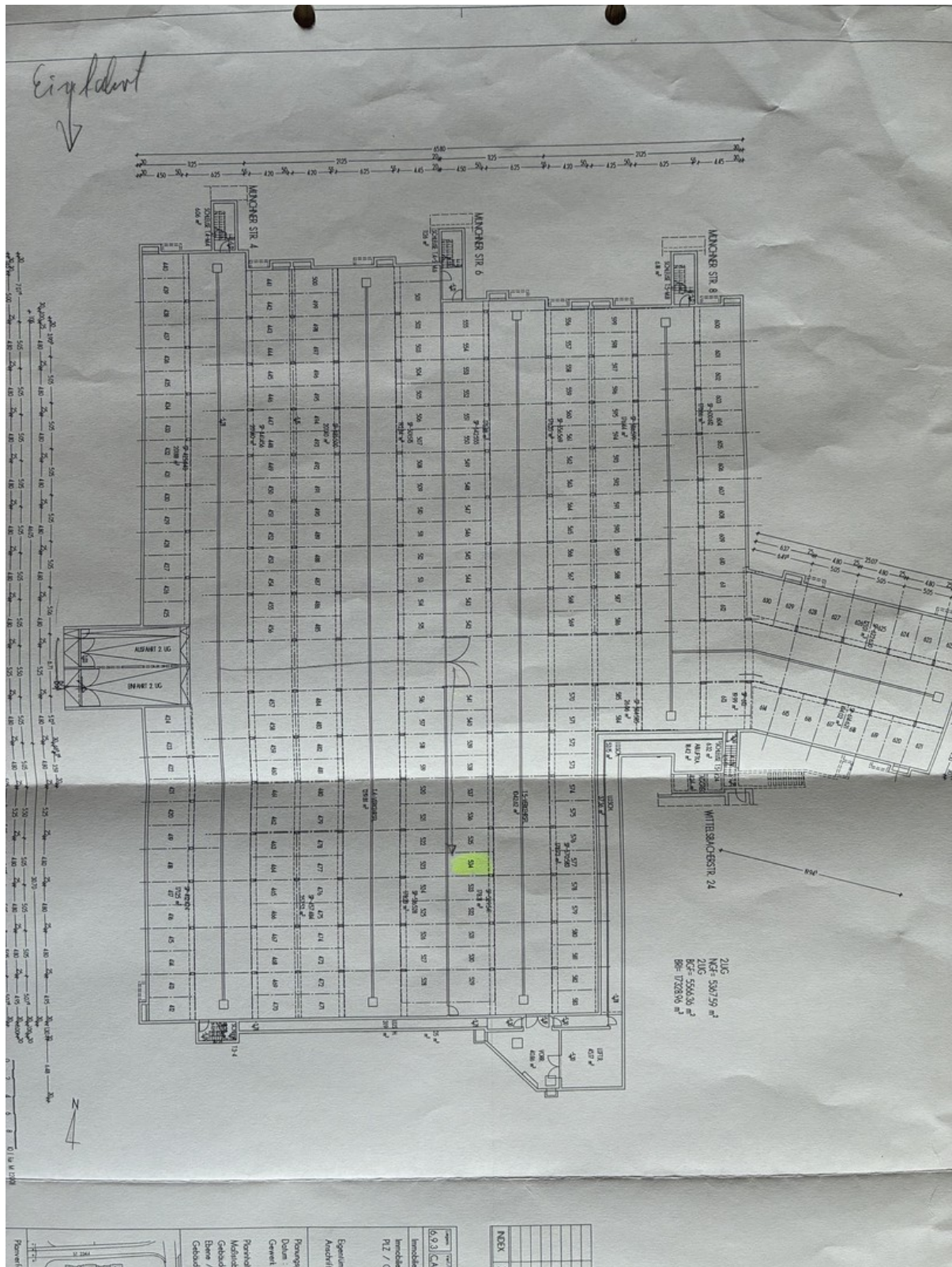
Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Tiefgarage