

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Germering

### Helle 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-451139**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **2.050 € + 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	94,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	265 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verfügt über ein modernes Bad, zwei schöne Schlafräume sowie einen großzügigen und offenen Wohnbereich. Ein angrenzender Balkon erhöht die Wohnqualität.

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:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Barrierefrei

## Lage

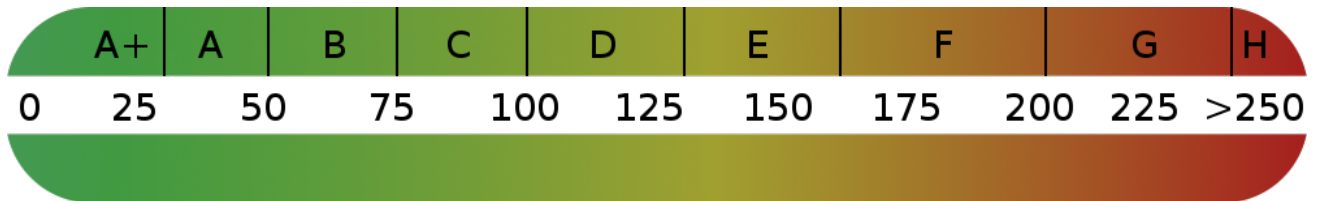
- ca. 20 km von München entfernt
- gute Anbindung an die Autobahn A99 sowie die Bundesstraßen B2 und B471

### **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+



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Wohn-/Esssbereich



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Tageslichtbad



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie

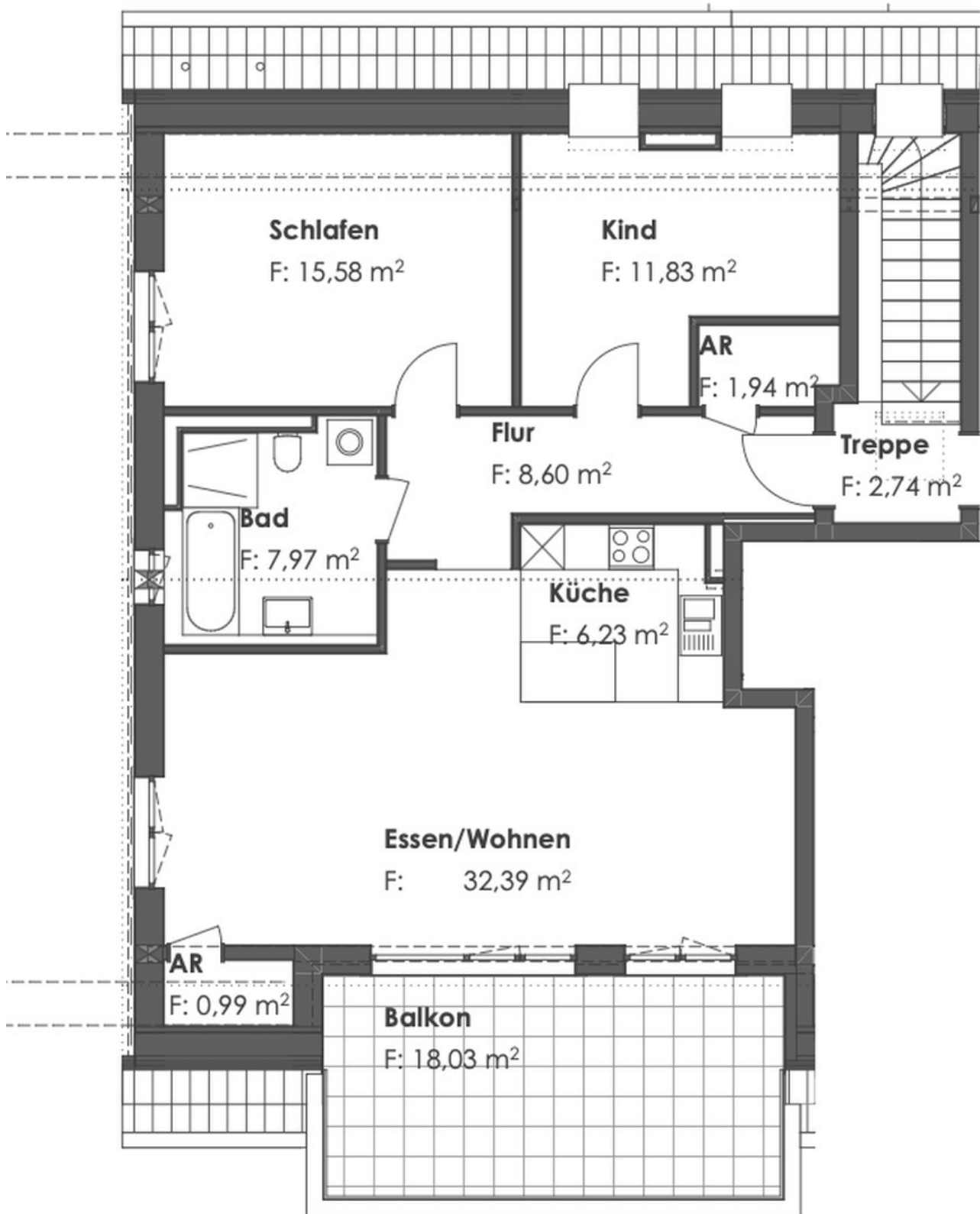


Außenanlage



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss