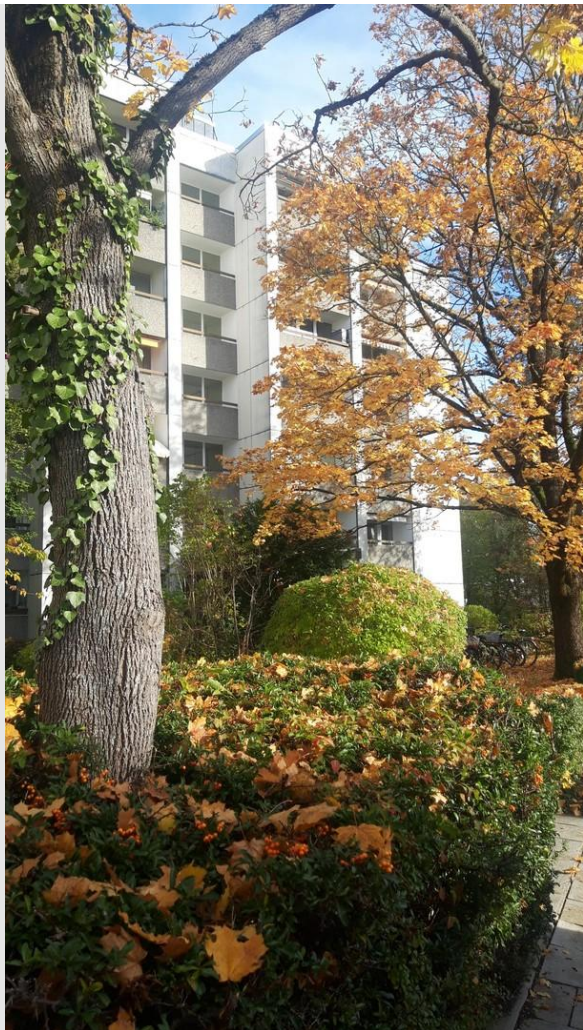


# Exposé

## Wohnung in Germering-Unterpfaffenhofen

### München-Germering möblierte 3 Zi-WG mit Alpenblick - auch als WG



Objekt-Nr. OM-207791

#### Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Telefon: 08373 922131

82110 Germering-Unterpfaffenhofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	88,20 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	5. OG
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Licht-durchflutete und großzügig geschnittene,

nach Süd-West ausgerichtete - auch für eine Wohngemeinschaft geeignete - möblierte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Alpenblick hat eine vollausgestattete Einbauküche, sowie Vollbad und Gäste-WC.

Die derzeit noch bis 31.12.24 befristet vermietete Wohnung liegt in der 5. Etage einer gepflegten 6-geschossigen Wohnanlage und ist ab 1. Januar 25 auf Zeit - bis 31.12.2025 befristet - zu vermieten.

## Ausstattung

Zur dieser möblierten 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggia-Balkonen, einer Einbauküche (mit Elektroherd und Abzugshaube), Külschrank, Hänge- bzw. Beistellschränken) einem Vollbad (mit Waschmaschine), einem Gäste-WC, einer Diele (mit großem Einbauschränk) und einem Flur, der zu den beiden Schlafzimmern - mit Doppelbett (180x200) bzw. Einzelbett (120x200), zwei Kleiderschränken, zwei Kommoden und 4 Stühlen - führt, gehören ein abschließbarer 12 qm - Kelleranteil, sowie ein von der Hausgemeinschaft zu nutzender großer Wasch- und Trockenraum mit Waschmaschinen und Trockner und einem Fahrradkeller.

Im Geschossflur des 5. Obergeschosses, der zu den 7 Wohneinheiten führt, befindet sich ein zentraler Müllschlucker.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Wohnzimmer (mit Balkon-Loggia) ist mit einer Ledercouch, einem Glas-/Holz-Couchtisch, einem runden Esstisch mit vier Stühlen, einem freistehenden Bücherregal und einem Lehnstuhl ausgestattet.

## Lage

Die ruhig aber zentral gelegene Wohnung im attraktiven Südwesten Münchens ist vom Münchner Hauptbahnhof mit der S 8 (S-Bahn-Linie München-Flughafen/Hbf./Herrsching) in 25 Minuten zu erreichen. Vom S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen zu Fuß nur 8 Min. entfernt, oder vom Bhf. erreichbar mit dem Bus (Linie 260 Germering - Planegg - Fürstenried), der direkt an der Wohnanlage hält.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, die Volksschule und eine Kindertagesstätte sind in drei, der Kreuzlinger Forst in nur 15 Minuten erreichbar - alles zu Fuß.

In 10 Minuten sind sie mit dem Fahrrad am Germeringer (Bade-)See und mit dem Pkw über die schnell erreichbare A 96 in 20 Min. am Starnberger-, Ammer- oder Wörthsee und in 90 Min. am Bodensee . . .

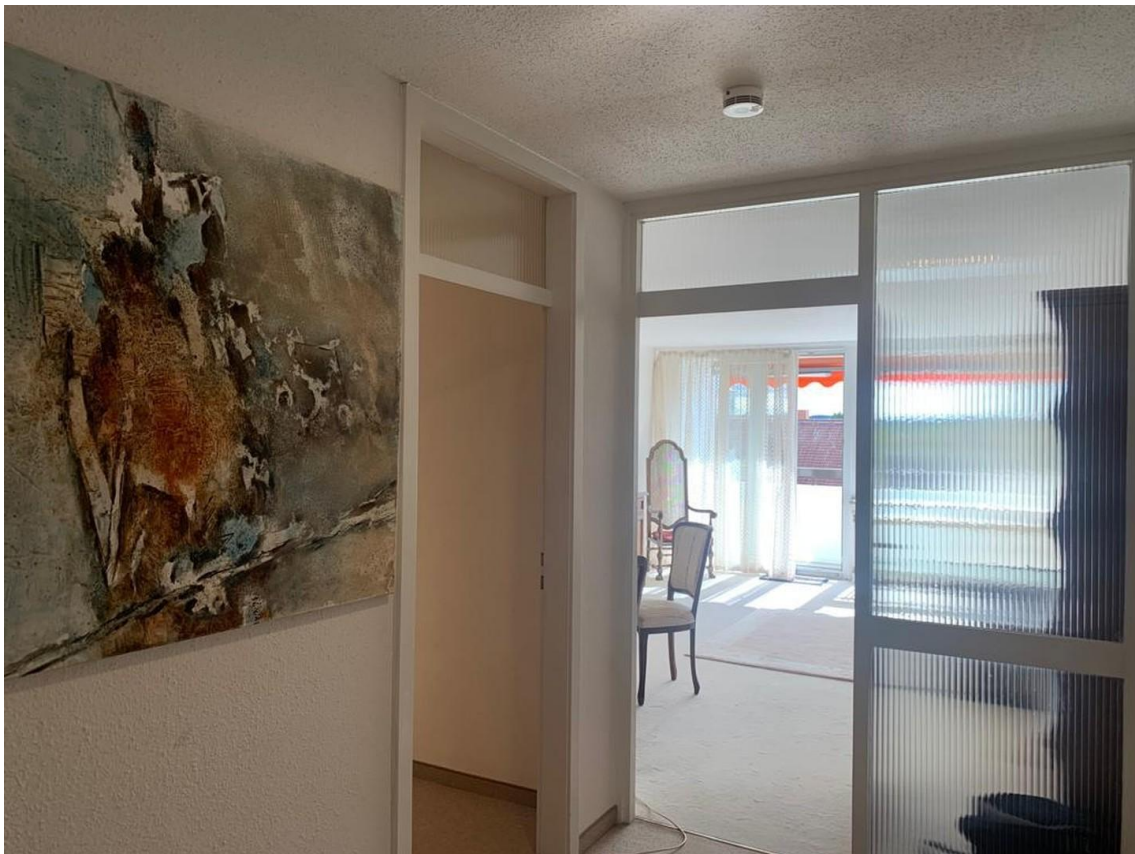
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Von der Diele ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 24 qm mit Loggia

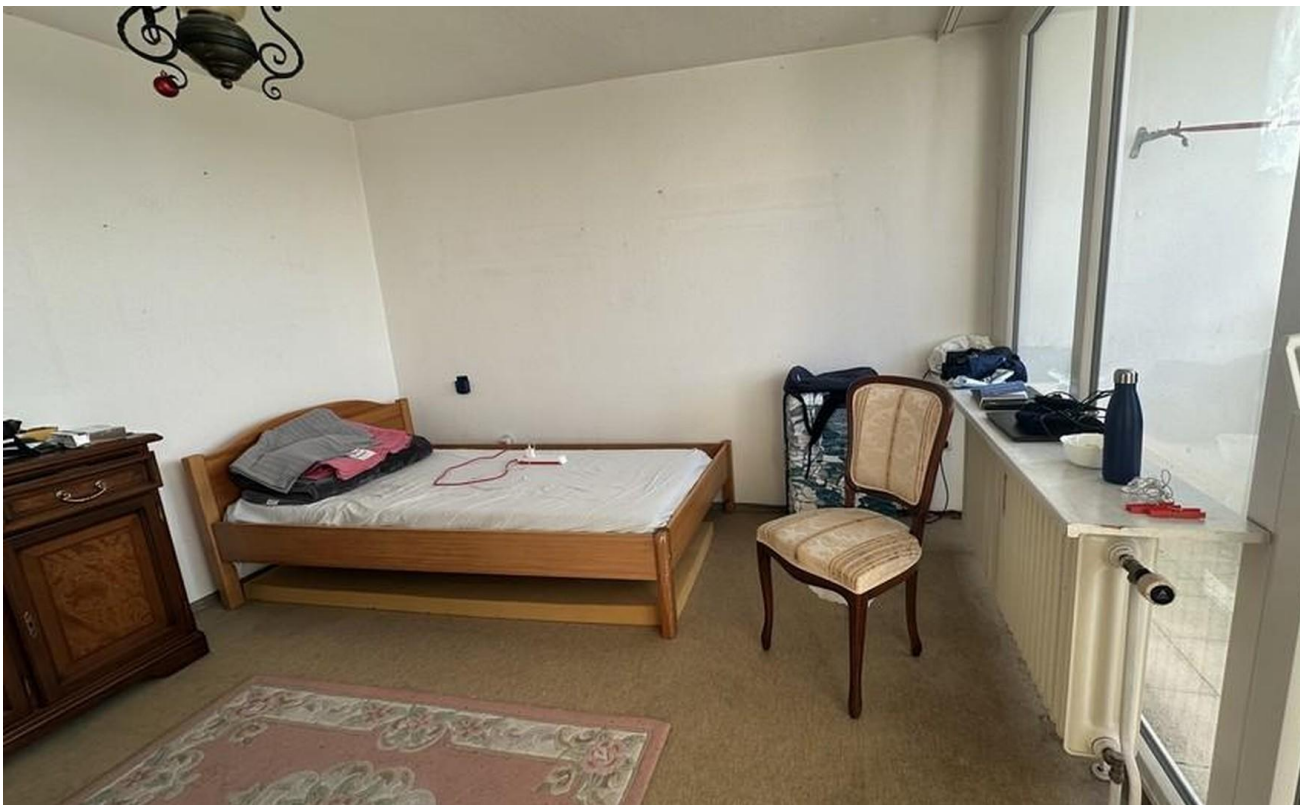


Wohnzimmer vom Balkon aus

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer (1)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (2)



Küche mit Kühlschrank

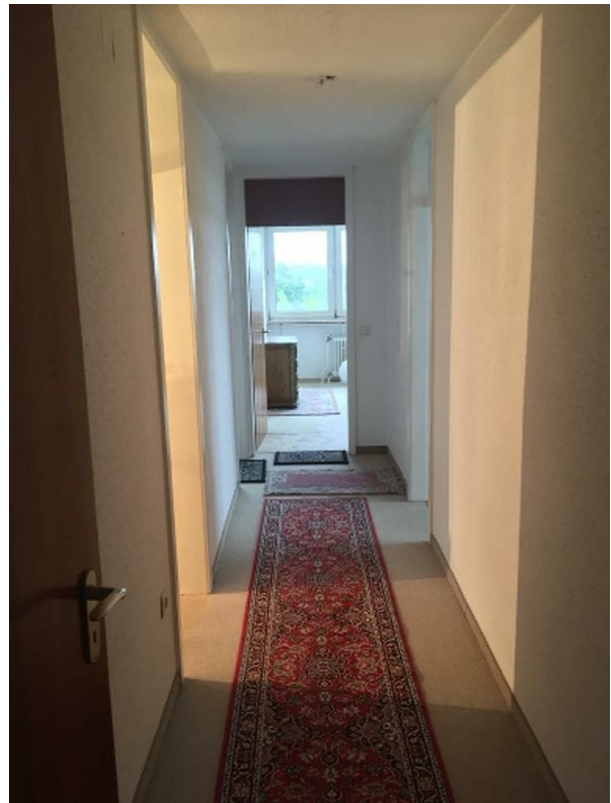
# Exposé - Galerie



Küchenzeile mit Elektroherd



Diele mit Blick in WC



Flur zu Bad und Schlafzimmern

# Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschine



Bad



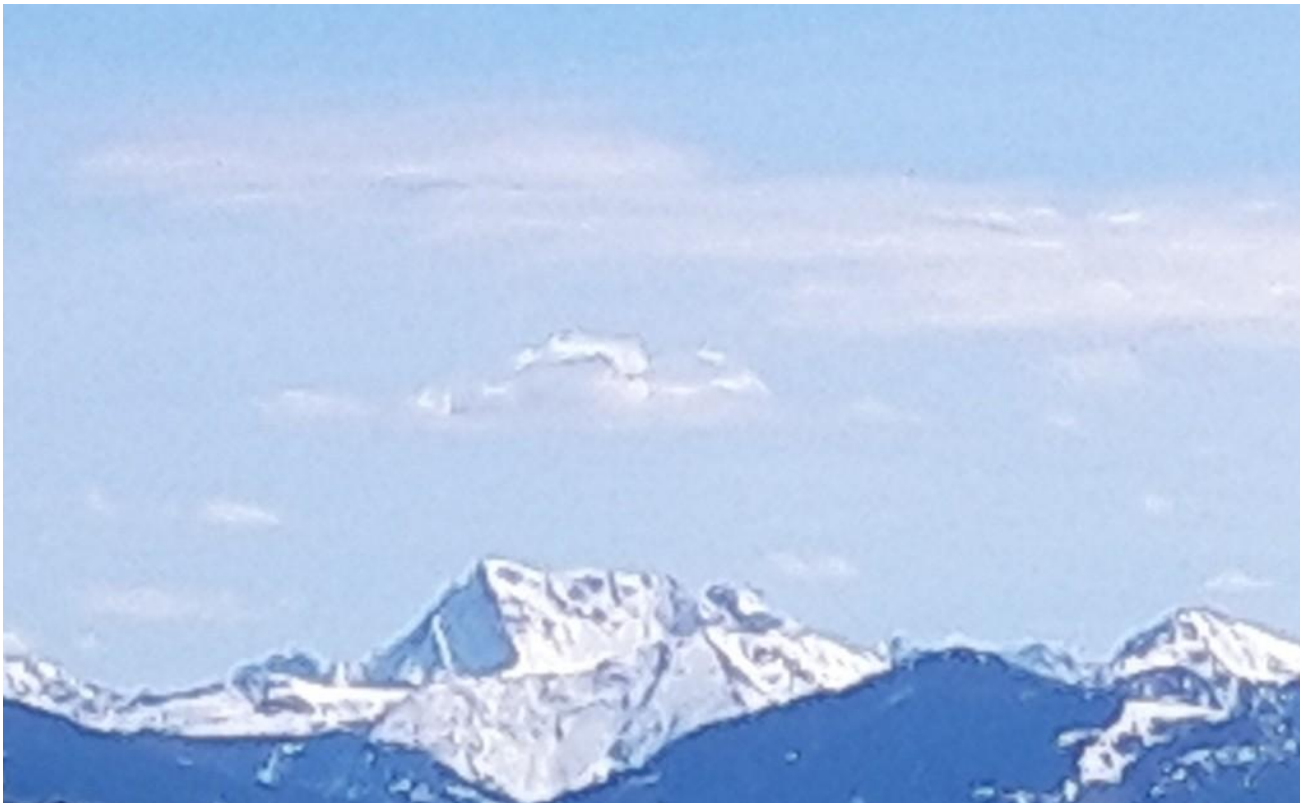
Blick nach Süden



# Exposé - Galerie



Blick nach Westen



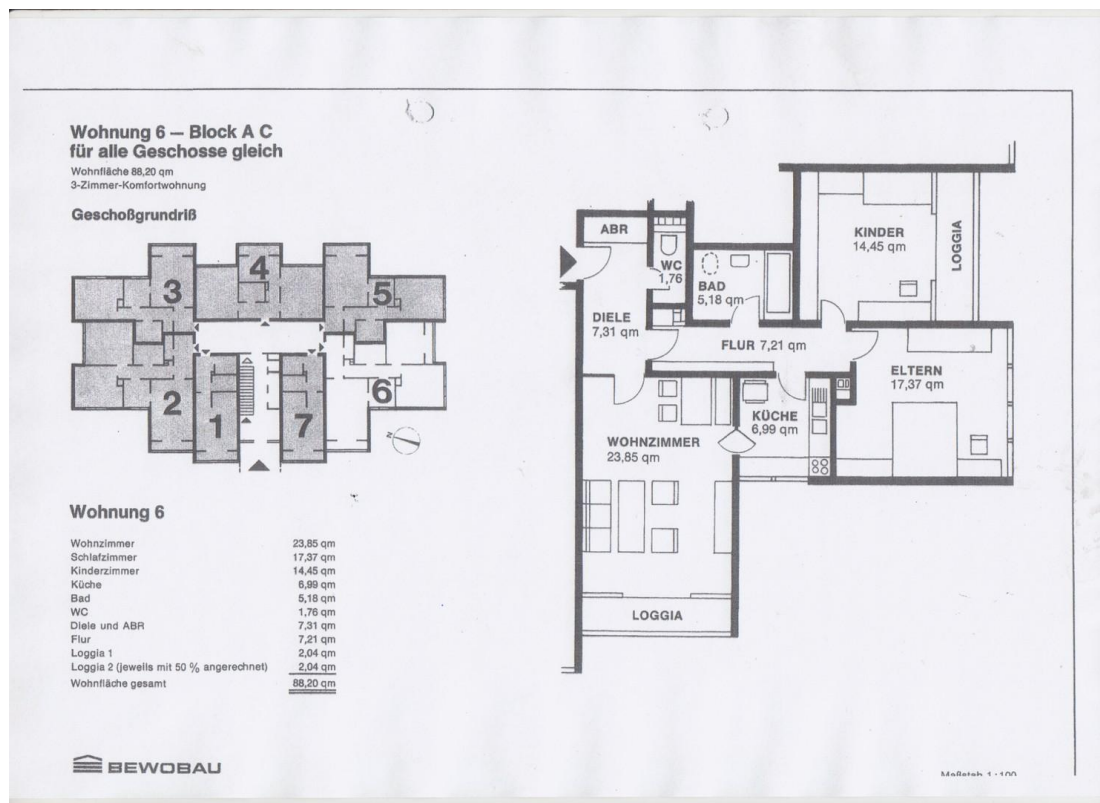
Föhnblick in die Alpen

# Exposé - Galerie



Winterlicher Sonnenaufgang

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse: 5. Etage, Wohnung