

# Exposé

## Wohnung in Germering

**Helle 4 Zi Wohnung, kplt. energ.+modern saniert, zentr.  
ruhige, grüne Lage,S-Bahn+Gesch.nur 5 Min.**



Objekt-Nr. OM-317954

### Wohnung

Vermietung: **1.762 € + NK**

Ansprechpartner:  
. Günter

82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Etagen	5	Mietsicherheit	5.523 €
Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nebenkosten	120 €	Schlafzimmer	3
Heizkosten	57 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	167 €	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	59 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhige Lage mit viel Grün und großzügigen

Abstand zu anderen Häusern

(ein Vorteil älterer Anlagen)

- Die Wohnung ist auf komplett über Neubaustandard

(Luxus) saniert.

- Helles Wohnzimmer nach Westen mit

sehr sonnigen Balkon S/W (Sonne ab ca. 10 Uhr Vormittag bis abends)

- Alle Räume (auch Bad und Küche) hell und mit Fenster

- Raumhöhe ca. 2,5m

## Ausstattung

Komplettsanierung auf Luxus Neubaustandard!

\*\*\*\*\*

- Böden in eleganter Holzoptik

Flur moderne Fliesen in Holzoptik

Küche Fliesenboden

- komplett neues Bad mit großer (1,8m)

Kaldewei PURO Dusch-/Badewanne mit

Echtglasabtrennung und Regendusche

Ital.Designfliesen

Spülrandlose Toilette mit Dusch-WC

Neue moderne Badmöbel

zusätzliche elektr. Fußbodenheizung im Bad

- Moderne weiße Designtüren

(im Wohnzimmer und Küche Design-Glastüren)

- Neue Elektroinstallation

- Im Flur LED Deckenlicht mit Bewegungsmelder

und extra schaltbare Wand- Spiegel- und

Bildleuchten

- Neue Design ALU-Heizkörper in allen Räumen

(reagieren sehr schnell und sind sparsam)

- Außenwände zusätzlich mit athmungsaktiven

Multipor isoliert, damit optimales Raumklima)

(Sommer kühl, Winter optimal isoliert)

- elegante LED-Beleuchtung in allen Räumen
- Kabel TV in allen Räumen (auch Bad)
- Schöner Westbalkon mit Holzfußboden
- Küche kplt. ausgestattet (Neuer großer Kühl-/Gefrierschrank, Neue Spüle, neuer Geschirrspüler)
- Kellerabteil, Außenstellplatz

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Ideal auch für Home Office

-----

Sehr schönes Wohnung in TOP-Lage

Langfristig zu vermieten. (KEIN Eigenbedarf)

Mindestmietzeit 2 Jahr.

Maximal 4 Personen

Mietvorauszahlung 3 MM.

Zuschlag für Kleintiere mtl. 29,-.

Bitte unbedingt Ihre Telefonnummer und alle notwendige Daten angeben. Danke

\*\*\*\*\*

Anfragen mit Telefonnummer

\*\*\*\*\*

werden bevorzugt bearbeitet.

\*\*\*\*\*

**Lage**

- TOP zentrale ruhige, grüne Lage

Im Umkreis von 5 Gehminuten erreichen Sie

ALLE Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte,

Stadthalle, 4 Bäckereien, Rewe, Norma, Friseur, 2 Apotheke, Rossmann, Eisdielen, Gastro, 2 Banken usw.

Nur 6 Gehminuten zur S-Bahn (S8)

Die Stadt Germering/Wohnung ist ca. 15 Km vom Hauptbahnhof München entfernt.

Im Umkreis von 20 Km befinden sich die schönsten Seen des 5-Seenlandes.

- Die Wohnung befindet sich in bester Lage von Germering. (Nahe Zentrum und trotzdem

sehr ruhig und grün)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur Glastüren Küche+Wohnzimm



Bad Badewanne+Regendusche

# Exposé - Galerie



Küche komplett mit Fenster



Küche große neuw. Kühl-/Gefr



Wohnzimmer Süd-Westbalkon



# Exposé - Galerie



Balkon m. Holzfliesen



Schlafzimmer weiter Blick

# Exposé - Galerie



sehr großes Kinderzimmer



kleines Büro-/Kinderzimmer