

Exposé

Dachgeschosswohnung in Germering

Großzügige 3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss mit Dachterrasse und zwei TG-Stellplätzen ab 1.Dez.



Objekt-Nr. **OM-318906**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.166 € + NK**

Ansprechpartner:
Gerhard Fuderer
Telefon: 08192 996075

Rosenstraße 27
82110 Germering
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|------------|
| Baujahr | 2018 | Übernahmedatum | 01.12.2024 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | Neuwertig |
| Wohnfläche | 114,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Summe Nebenkosten | 310 € | Badezimmer | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 € | Etage | 2. OG |
| Mietsicherheit | 6.498 € | Tiefgaragenplätze | 2 |
| Übernahme | ab Datum | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (2.OG) eines neuwertigen Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen (Bj. 2018),

bestehend aus:

- einer nach Süden ausgerichteten, sightgeschützten Dachterrasse;
- einem offenen Wohnraum mit Küchenbereich, Raumhöhe bis zu 3,3m;
- zwei Schlaf/Wohnräumen;
- einem Bad mit Dachflächenfenster, zwei Waschtischen, WC, Badewanne und bodenebener Dusche, sowie Platz für Waschmaschine und Trockner in einer separaten Nische;
- einem Gäste WC;
- einem Flur mit Platz für viel Stauraum;
- einer Abstellkammer in der Dachschräge hinter der Küche;
- einem abschließbaren Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss;
- zwei nebeneinanderliegenden Stellplätzen in der Tiefgarage (zusammen ca. 5,5m breit, 5m lang) mit Stromanschluss. Die Garage ist geeignet für Fahrzeuge bis 2,1m Höhe.

Der Mietpreis für die beiden Stellplätze beträgt zusammen 160€ und ist nicht in der genannten Warmmiete enthalten.

Ausstattung

Beheizung mit Grundwasserwärmepumpe.

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Raumklimafreundliche Ziegelbauweise, Anstriche mit atmungsaktiver Silikatfarbe.

Bodentiefe Fenstertüren, teils mit elektrisch bedienbaren Rollläden.

Dachflächenfenster mit Rollläden in allen Wohnräumen, mittels zentralem Touchpad bedienbar.

Hochwertige, robuste Vinylböden im Design "Wild Oak" in allen Wohnräumen.

Feinsteinzeug-Fliesen im Bad und WC, dunkelgrau am Boden und hellgrau an den Wänden.

Dusche bodeneben gefliest, mit Glasduschkabine, Regenduschkopf und Handbrause, Thermostat-Armaturen in der Dusche und an der Badewanne.

Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner im Bad.

Anschlüsse für Kabel-TV (Vodafone) und Netzkabel in jedem Wohnraum.

Sonnenschutzmarkise über die gesamte Breite der Dachterrasse, elektrisch bedienbar.

Tiefgarage:

Im Kellergeschoß des Wohngebäudes.

Lichte Zufahrtshöhe 2,10m, Toröffnung mit Funkfernbedienung.

Beide nebeneinanderliegenden Stellplätze sind zusammen ca. 5,5m breit, 5m lang.

Zu jedem Stellplatz gehört eine eigene, abschließbare 230V Steckdose. Manche Mieter laden damit ihr E-Auto. Bei Bedarf kann auch ein Anschluss für Schnellladung nachgerüstet werden.

Weiter:

Die hauseigene Wasserenthärtungsanlage liefert Trinkwasser mit ca. 8°dH (das Germeringer Wasser hat unbehandelt ca. 21°dH).

Sonstiges

Die jetzigen Mieter ziehen nach sechseinhalb Jahren in ihre eigene Immobilie ein. Deshalb ist diese Wohnung ab 1. Dezember 2024 zu mieten.

Die Einbauküche, der Esstisch mit 6 Stühlen, alle Lampen, die Badmöbel im Bad und WC sowie der Gefrierschrank und die Einrichtung in der Abstellkammer können bei Bedarf vom Vormieter abgelöst werden. Die Preisvorstellung für alles zusammen ist 5.600€ oder für die Küche alleine 4500€.

Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre.

Die Fläche der Dachterrasse ist zu 50% in der Wohnfläche enthalten.

Es gibt im Haus keinen Aufzug.

Reinigungsarbeiten im Treppenhaus, Winterdienst etc. sind Hausmeisterleistung.

Im Haus leben Familien mit Kindern.

Bitte keine Haustiere.

Lage

Germering liegt verkehrsgünstig zwischen dem Münchner Stadtgebiet und dem westlichen 5-Seen-Land.

Die Wohnanlage befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Kindergärten, Schulen, sportliche wie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung an das Münchner S-Bahn-Netz und Autobahnnetz ist exzellent.

Der S-Bahnhof Harthaus ist locker in 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof Harthaus gehört zur Tarifzone M, dem Stadtbereich von München.

Drei Autobahn-Anschlüsse (an A96 und A99) sind in drei bis fünf Minuten zu erreichen, zum nächsten Autobahnanschluss sind es 1,6 km.

Für die ca. 45 km zum Flughafen München braucht man ca. 35 Minuten.

Exposé - Energieausweis

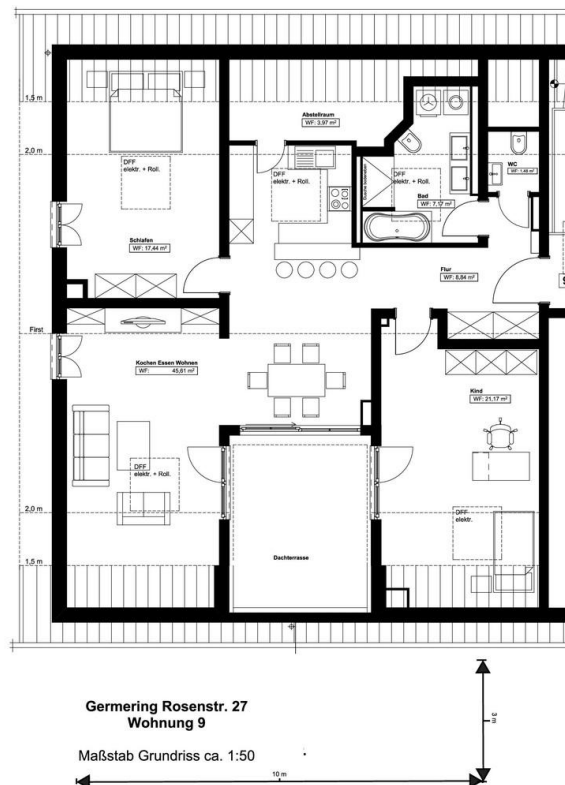
| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 16,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



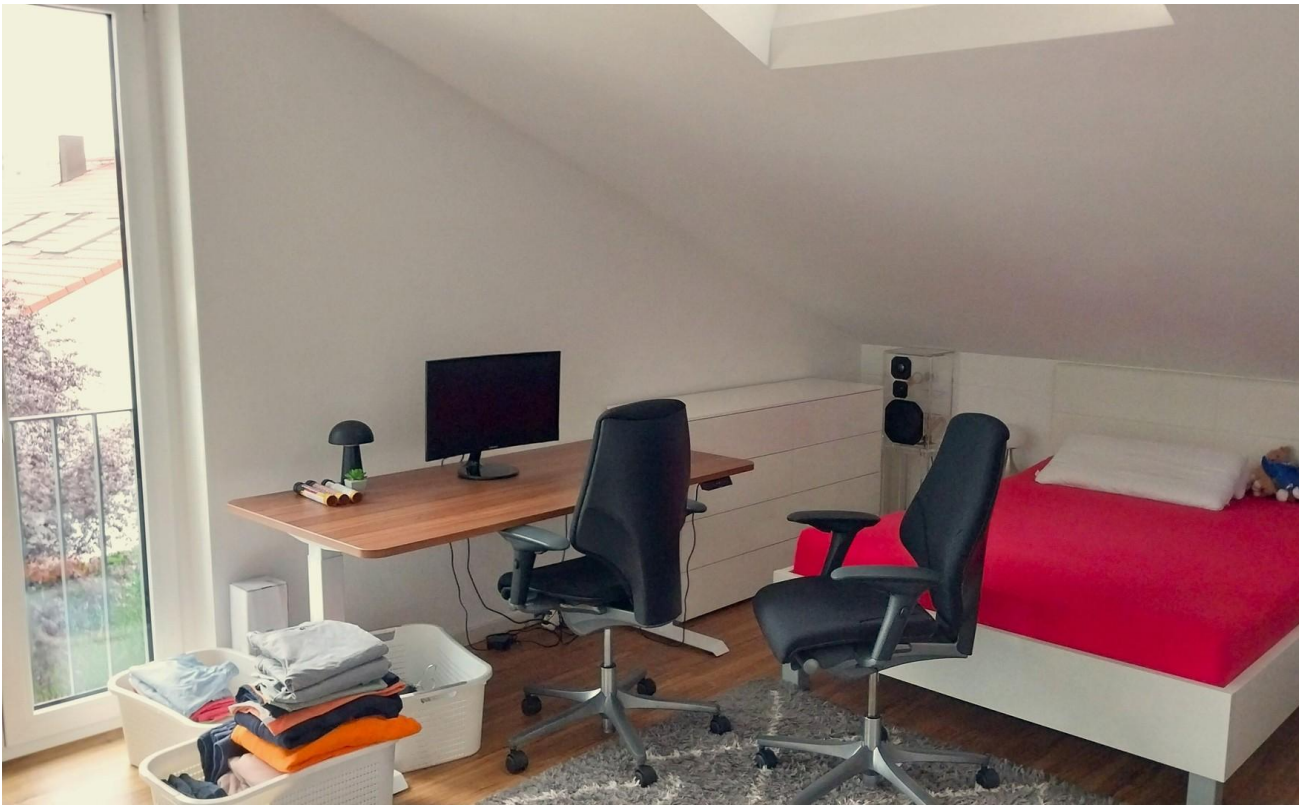
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



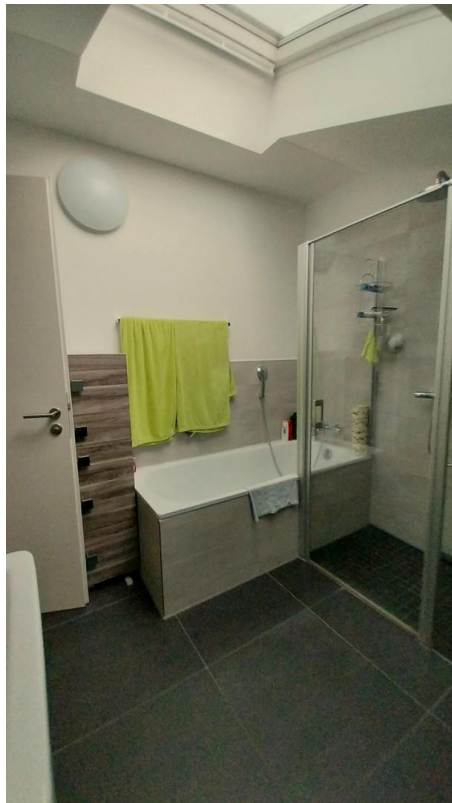
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



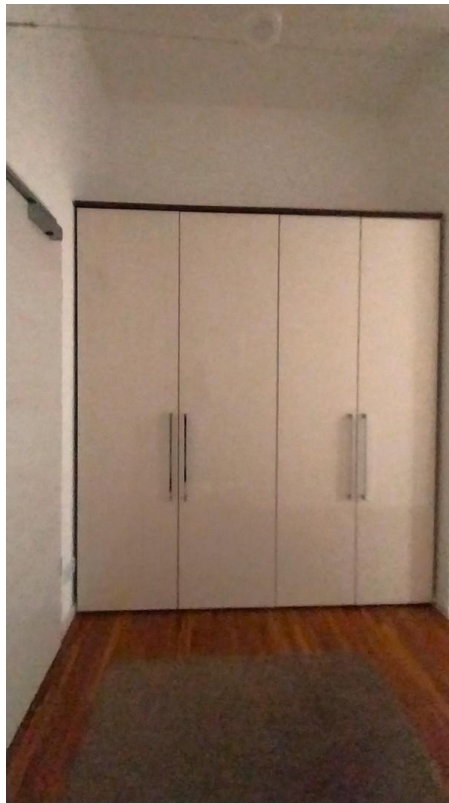
Exposé - Galerie



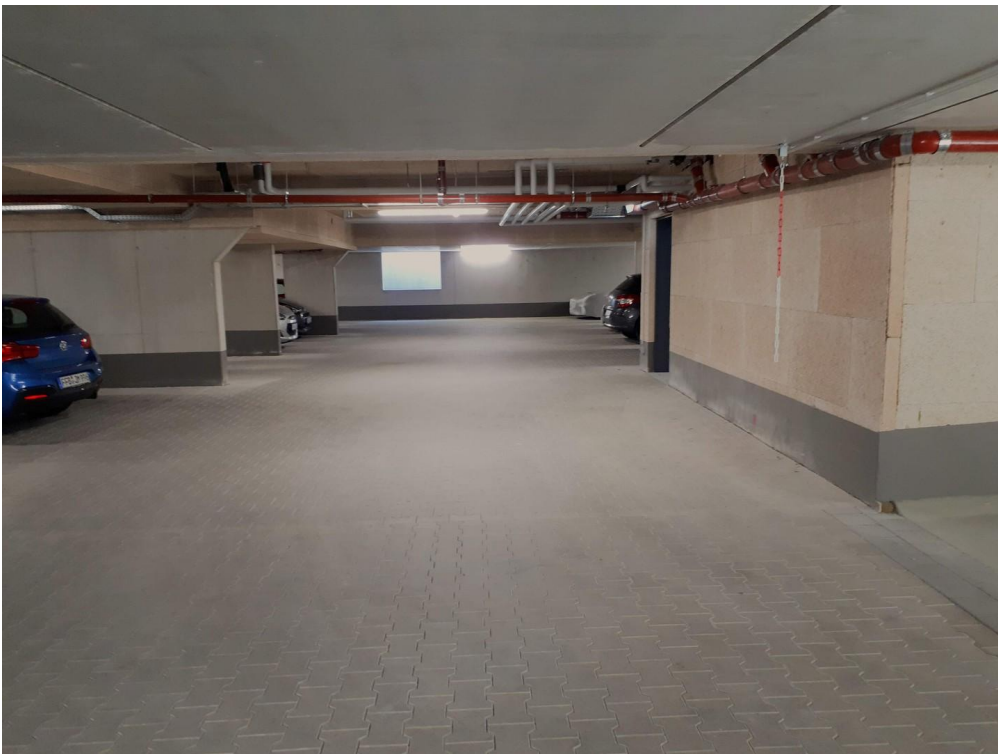
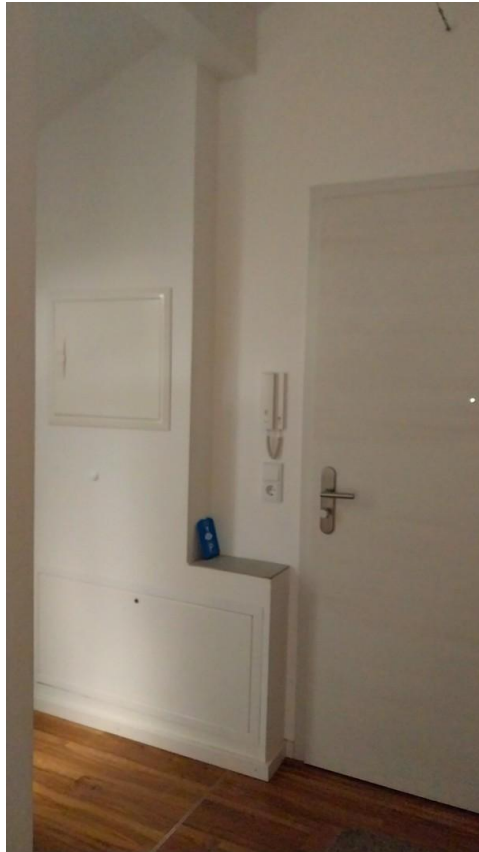
Exposé - Galerie



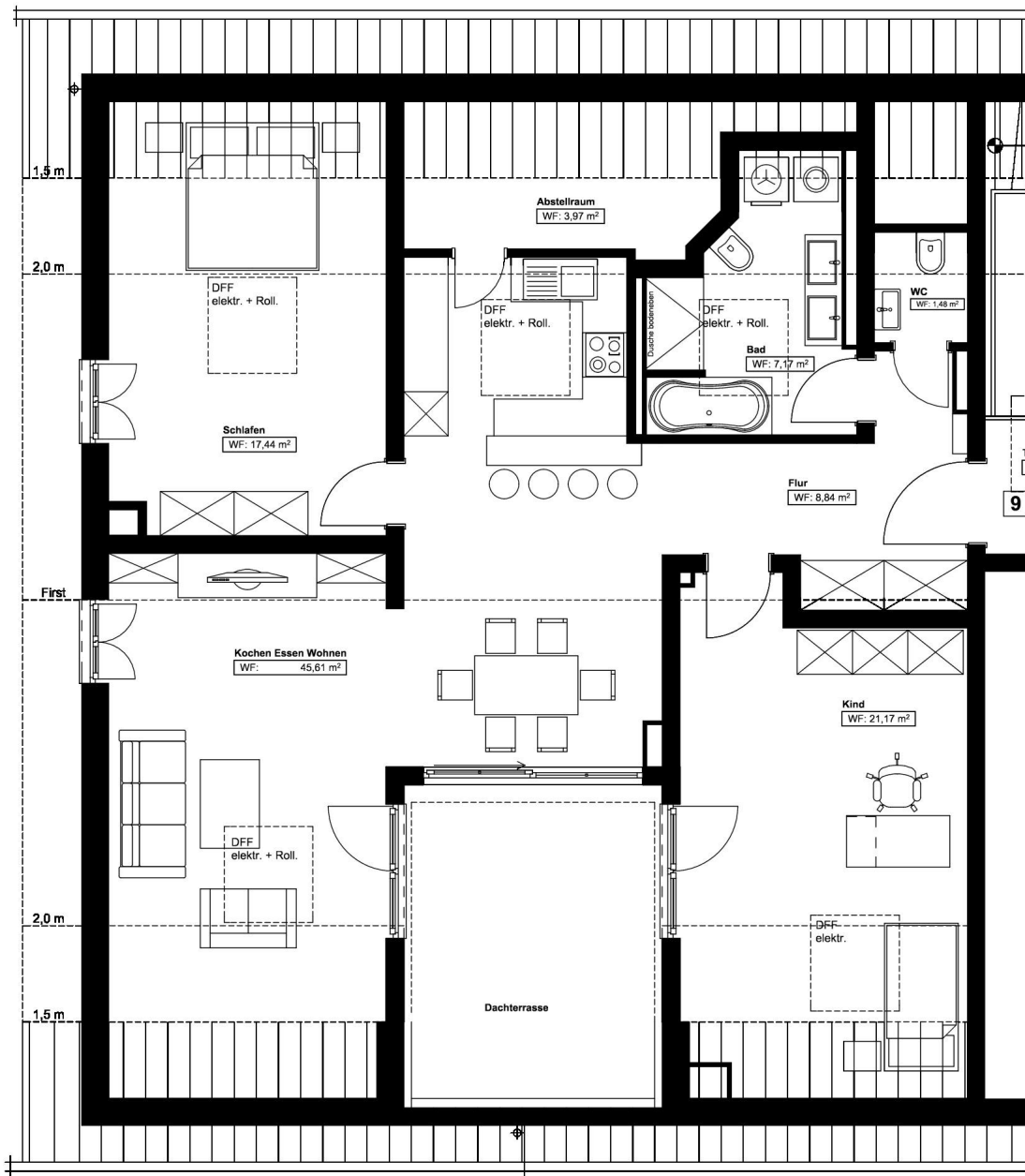
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



**Germering Rosenstr. 27
Wohnung 9**

Maßstab Grundriss ca. 1:50

