

# Exposé

## Wohnung in Germering

### Mieten Angebot für eine schöne zwei Zimmer Wohnung in Germering von Privat



Objekt-Nr. OM-324839

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Otto-Wagner Str.3B  
82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	65 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	185 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier werden Sie sich Wohlfühlen!

Eine perfekt geschnittene, helle und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Balkon, Keller und Einzel-Tiefgaragenstellplatz wartet auf Sie!

Dieses Schmuckstück mit ca. 60,00 qm verfügt über 1 großes Wohnzimmer mit Essbereich, 1 Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Wannenbad und 1 sonnigen West-Balkon.

Die Wohnung wurde gerade frisch renoviert.

-Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich und Blick auf den Balkon und in die Baumwipfel (Westausrichtung).

-Großes, ruhiges Schlafzimmer (Ostausrichtung).

-Küche mit Fenster.

-Neues, helles Tageslichtbad mit Badewanne und eigenem Waschmaschineanschluss.

-Überachter Balkon (Westausrichtung).

-Tiefgaragen-Stellplatz (kein Duplex).

-Großzügiges Kellerabteil

-Aufzug.

-Zusätzlicher Waschraum im Keller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

- Fahrradabstellraum direkt vor der Tür.

## Ausstattung

-Bodenbelag: Hochwertiges Echtholzparkett mit XXL Dielen.

-Wellnessbad ist komplett neu gefliest mit hellen, Feinsteinzeugfliesen im XL Format (60x60), neu Sanitäröbekte, hochwertige Marken Armaturen von Hansgrohe in stylischem mattschwarz, praktischer Waschbeckenunterschrank.

-Neuer Verteilerkasten mit FI-Schalter.

-Abgehängte Decke mit LED Spots im Flur, alle Steckdosen neu.

-Heizung neu in 2024.

-Die Wohnung ist barrierearm.

-Die Fassade und Daches wurden neu gemacht.

-Die Anlagen in äußerst gepflegtem Zustand.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist frisch renoviert und sofort bezugsfrei.

Einbauküche kann nach Wunsch eingebaut werden.

## Lage

Die Lage lässt keine Wünsche offen, innerhalb weniger Minuten erreichen Sie zu Fuß alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Bäcker, Apotheke, Post, mehrere Supermärkte (u.a. ein Biomarkt), Banken, Ärzte, Restaurants, Reinigung, Café, Eisdiele uvm.

Der Bahnhof „Germering-Unterpfaffenhofen“ liegt ca. 5 Gehminuten entfernt. Mit den dort verkehrenden S-Bahnen (S8 und S5) gelangt man in 25 Minuten zum Hauptbahnhof oder in wenigen Minuten nach Steinebach am schönen Wörthsee oder nach Herrsching am Ammersee. Auch zum Flughafen München besteht eine direkte Verbindung in ca. 1 Stunde. Die Autobahnabfahrt (A96 Lindau und A99) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Germering ist eine dynamische Stadt mit über 40.000 Einwohnern und bietet neben einem vielfältigen kulturellen Angebot auch für Familien alle nötigen Einrichtungen: Krippen, Kindergärten sowie alle nötigen Schulen (Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium...) sind in kürzester Zeit erreichbar.

Zudem gibt es ein großes Einkaufszentrum (GEP), ein Kino und Baumarkt und vieles mehr...

Außerdem gibt es ein eigenes, sehr beliebtes Freibad und einen Golfplatz.

Viele Natur- und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe, z.B. der Germering Westpark, Germering See, Kreuzlinger Forst uvm...

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

