

Germering

# MIETE: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & TG-Stellplatz in Germering

Objektnummer: 25036035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.360 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25036035                 |
| Wohnfläche   | ca. 74,09 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1989                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Mietpreis   | 1.360 EUR                        |
| Nebenkosten | 190 EUR                          |
| Wohnung     | Etagenwohnung                    |
| Bauweise    | Massiv                           |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 89.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989          |

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Die Immobilie



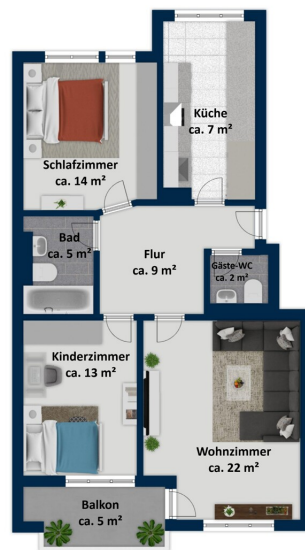
Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Ein erster Eindruck

Diese liebevoll gestaltete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt auf Anhieb durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das lichte, freundliche Wohnambiente.

Das Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon – ein Platz, an dem man die Seele baumeln lassen und den Feierabend in Ruhe genießen kann.

Die separate Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen und schöne Momente zu verbringen. Ein besonderes Plus ist das zusätzliche Gäste-WC, das den Wohnkomfort noch einmal deutlich steigert.

Die beiden hellen Schlafzimmer lassen sich vielseitig nutzen – ob als Arbeits- oder Gästezimmer, hier findet jeder seinen Platz. Laminat- und Teppichböden verleihen der Wohnung eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigenes Kellerabteil, während der Tiefgaragenstellplatz (Einzelgarage) für bequemes und sicheres Parken steht.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für Paare, die eine gepflegte Wohnung in guter Lage von Germering suchen.

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Ausstattung und Details

### 3-ZIMMER-WOHNUNG:

- \* Baujahr 1989
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- \* Balkon (ca. 5,40 m²)
- \* Einbauküche vorhanden
- \* Personenaufzug
- \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Tiefgaragenstellplatz inklusive
- \* Bezugsbereit ab sofort

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, einen schönen Balkon und die vorhandene Einbauküche. Der Tiefgaragenstellplatz und der Personenaufzug bieten zusätzlichen Komfort. Ideal geeignet für Paare, die Wert auf eine gute Anbindung und eine gepflegte Wohnanlage legen.

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage im Herzen von Germering, einer familienfreundlichen Stadt im Westen Münchens. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Erholungsflächen wie der Germeringer See, der Parsberg oder die Aubinger Lohe bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten wie z.B Germeringer-Einkaufs-Passagen, REWE, EDEKA, denns Biomarkt sowie Apotheken, Cafés, Restaurants und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe – viele davon sind in unter 5 Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

S-Bahn-Station "Germering-Unterpfaffenhofen" (S5 + S8) ist in ca. 10 Gehminuten (ca. 800?m) erreichbar und bringt Sie in ca. 25 Minuten direkt zum Münchner Hauptbahnhof.

Mehrere Buslinien (z.?B. 260, 851) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die A96 ist in ca. 5 Autominuten erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung Richtung München und Lindau.

Entfernungen:

Flughafen München: ca. 45 km, ca. 35–40 Autominuten

Marienplatz München: ca. 19 km, ca. 25 Autominuten

Hauptbahnhof München: ca. 17 km, ca. 20 Autominuten

Aubinger Lohe: ca. 13 km entfernt, 20 Autominuten

Germeringer-Einkaufs-Passage: ca. 1 km entfernt

Supermärkte (REWE, EDEKA, denns Biomarkt): ca. 150–500 m entfernt

Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Cafés, Restaurants: ca. 100–400 m entfernt

Dank der durchdachten Infrastruktur, den kurzen Wegen zu Nahversorgung und ÖPNV sowie der Nähe zur Natur bietet diese Lage eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und urbaner Erreichbarkeit – perfekt für Kapitalanleger und Pendler gleichermaßen.

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 89.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25036035 - 82110 Germering

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)