



## 82110 Germering

Attraktive Doppelhaushälfte mit großem Balkon, Garten und Terrasse in ruhiger Lage von Germering



**2.500 €**

Kaltmiete

**157 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**325 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 157 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 325 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 1                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Stellplätze         | 1                  |
| vermietbare Fläche  | 157                |

### Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 2.500 € |
| Warmmiete              | 3.000 € |
| Nebenkosten            | 500 €   |
| Heizkosten enthalten   | ✓       |
| Betriebskosten netto   | 500 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 3.000 € |
| Mietpreis / qm         | 15,92 € |
| provisionspflichtig    | ✗       |
| Courtage-Hinweis       | Unsere  |
| Kaution                | 7.500 € |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 17.09.2035  |
| Baujahr (Haus)            | 1973        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 193.10      |
| Primär-Energieträger      | OEL         |
| Wertklasse                | F           |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.12.2025

## Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1973         |
| Verkaufstatus | offen        |
| Zustand       | modernisiert |



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Doppelhaushälfte mit ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helles, großzügiges Wohnzimmer (ca. 37 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse
- Große Terrasse
- Garten
- Küche mit angrenzendem Essbereich
- Neues Gäste-WC im Erdgeschoss
- Elternschlafzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Balkonzugang
- Zwei weitere Schlafzimmer und kleines Büro im Obergeschoss
- Balkon über die gesamte Hausbreite (ca. 28 m<sup>2</sup>, zur Hälfte angerechnet)
- Neues Badezimmer mit großer Dusche und Regendusche
- Helle Klick-Vinylböden im Wohnbereich
- Souterrain mit Waschkeller und zwei weiteren Kellerräumen
- Nicht ausgebauter Dachboden als Stauraum
- Ölheizung, ca. 1,5 Jahre alt
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Kaltmiete: 2.500 €



## Beschreibung

Sofort verfügbar:

Attraktive Doppelhaushälfte mit großem Balkon, Garten und Terrasse in ruhiger Lage von Germering

- renoviert und in Teilen modernisiert (neuer Boden, neues Bad und WC)
- ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- helle, großzügige Räume
- große Terrasse

Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den schönen Garten und eine angenehme Wohnlage in Germering – ideal für Paare oder Familien mit älteren Kindern, die ein ruhiges Zuhause mit viel Platz suchen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, die Diele, ein modernes Gäste-WC, die Küche mit angrenzendem Essbereich sowie das rund 37 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit großen Fensterfronten. Von hier gelangen Sie auf die große Terrasse und in den gepflegten Garten.

Das Obergeschoss bietet ein großes Elternschlafzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) sowie ein weiteres Schlafzimmer, die beide Zugang zum Balkon (ca. 28 m<sup>2</sup>, zur Hälfte angerechnet) haben, ein drittes Schlafzimmer, ein kleines Büro und ein modernes Bad mit großer Regendusche. Der Balkon erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und lädt zum Entspannen ein.

Im Souterrain stehen ein Waschkeller, Diele und zwei weitere Kellerräume zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet praktische Staufläche.

Die Wohnräume wurden frisch gestrichen und mit hochwertigen Klick-Vinylböden in Holzoptik ausgestattet, die dem Haus eine moderne und zugleich warme Atmosphäre verleihen. Die Heizung wurde erst vor etwa 1,5 Jahren erneuert (Öl).

Die Kaltmiete beträgt 2.500 €. Die Lage ist ruhig und gepflegt, mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Die Vermieter wünschen sich Mieter, die das hochwertige Wohnumfeld zu schätzen wissen.

## Lage

Ruhiges Familienwohnen in Germering – Platz für Groß und Klein

Diese Doppelhaushälfte liegt in einem beliebten, sehr ruhigen Wohngebiet von Germering, ideal für Familien mit älteren Kindern, die viel Platz zum Leben, Spielen und Entspannen suchen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, viel Grün und einem hohen Freizeitwert.

Die Umgebung bietet alles, was Familien brauchen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Banken und Apotheken sind schnell erreichbar. Freizeitangebote, Sportvereine und Parks sind ebenfalls bequem erreichbar – perfekte Bedingungen für aktive Kinder und Jugendliche.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen und der S-Bahnhof Germering liegen nur wenige Minuten entfernt. Über die nahegelegene B2 und A96 erreichen Sie München und umliegende Städte schnell und unkompliziert.

Das Haus selbst bietet mit Terrasse, großem Garten und Balkonen zahlreiche Rückzugs- und



Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Hier können die Kinder spielen, Freunde empfangen oder einfach die Natur genießen, während Eltern entspannte Momente auf der Terrasse oder im Garten verbringen.

Diese ruhige Lage, die gute Infrastruktur und die großzügigen Außenbereiche machen das Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Freiraum und ein familienfreundliches Umfeld legen.































































