82110 Germering

Sonnige Dachterrassenwohnung mit Alpenblick

1.360 €
Kaltmiete

80 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH
Herbert Zippold
Tel.: 00491743874442
h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.09.2028
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchkennwert	143.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.360 €
Warmmiete	1.640 €
Nebenkosten	280 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	140 €
Betriebskosten netto	280 €
Gesamtbelastung brutto	1.640 €
Heizkosten netto	140 €
Kaution	4.080 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2025

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche		Heizungsart	
Einbauküche	✓	Zentralheizung	✓

Befeuerung		Fahrstuhl	
Gas	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Möblierung im Wohn- Schlafzimmer und teilweise in der Diele, können bei Bedarf übernommen werden
- praktische Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Schlafzimmer mit großem Kleiderschrank und Doppelbett
- Wohnzimmer mit Couch, rundem Esstisch und großen Fensterelement nach Süden
- Sonnenschutzjalousie an der Süd- und Ostseite
- Lift bis ins 7. OG, ein Stockwerk ist mit Treppe ins 8.OG zu begehen
- Einzel-TG-Stellplatz ist beim Verwalter zu beantragen, Kosten ca. 25 €/Monat

Beschreibung

Die sonnige 2-Zimmer-Wohnung liegt in der obersten Etage einer gepflegten Wohnanlage aus den siebziger Jahren. Der Aufzug fährt bis zum 7. Obergeschoss. Von hier aus muss man über das geräumige Treppenhaus ins 8. Obergeschoss laufen. In der obersten Etage befinden sich zwei Wohnungen. Die angebotene Wohnung ist nach Süden und Osten ausgerichtet und hat eine Terrasse nach Osten und eine nach Süden.

Im Einzelnen besteht die Wohnung aus folgenden Räumen:

- Geräumige Flur, der über ein Oberlicht zur Nordseite belichtet ist
- großes, knapp 16 m² großes Schlafzimmer mit doppelflügeligem Fenster
- praktischer Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, Duschwanne, zwei Waschbecken und Fenster
- separates WC mit Waschbecken
- Kernstück der Wohnung ist der nach Süden und Osten orientierte Wohn/Essraum mit ca. 26 m² mit Zugang zur Ost- und Südterrasse
- längliche Terrasse zur Ostseite über die ein kleiner Abstellraum zu erreichen ist
- rechteckige Südterrasse mit Sonnenschutzmarkise

Die Wohnung wird möbliert vermietet. Dabei ist geplant, dass die Wohnung längerfristig vermietet werden soll. Auf Wunsch können einzelne Möbelstücke entfernt werden.

Bei Bedarf kann ein TG-Stellplatz angemietet werden. Da der Wohnung kein TG-Stellplatz zuordnet ist, muss beim Verwalter ein Antrag auf Anmietung eines TG-Stellplatzes gestellt werden. Bei einer Zuteilung kostet der TG-Stellplatz ca. 25 € pro Monat.

Lage

Nah am Grün und schnell in der City: Germering lädt im Westen nah an München zum entspannten Wohnen ein!

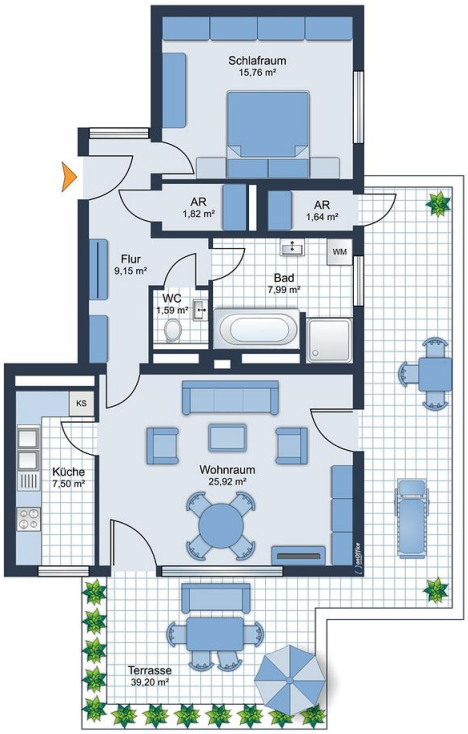
Germering ist mit seinen 40.000 Einwohnern eine mittelgroße Stadt im Landkreis Fürstenfeldbruck und liegt westlich vor den Toren Münchens – mit perfekter Infrastruktur und allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Besonders zu erwähnen ist das GEP - die Germeringer Einkaufspassagen mit einem vielfältigen und reichhaltigen Angebot, einschließlich der Kinos im Cineplex Germering.
In Germering finden Sie alle Vorteile, die eine Stadt dieser Größe bietet – Ärzte, hochkarätige kulturelle Veranstaltungen im modernen Bürgerzentrum, mehrere Grund- und Hauptschulen, Realschule und Gymnasium. Zur Freizeitgestaltung bieten sich ein Hallenbad, das Eisstadion und der Germeringer See an. Auch der Ammersee bzw. Starnberger See sind mit dem Auto nur einen Katzensprung entfernt.

Beste Verkehrsanbindungen gibt es sowohl mit der S8 zur Münchner Innenstadt. Die S-Bahnhaltestelle Harthof liegt im Osten von Germering und hat den Vorteil, dass von hier nur zwei Streifen zur Münchner Innenstadt benötigt werden. Auch mit dem Auto ist man über die Landstraße und die Lindauer Autobahn sehr gut an München angebunden.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.


Schlafraum
15,76 m²
AR
1,82 m²
AR
1,64 m²
Flur
9,15 m²
WM
Bad
7,99 m²
WC
1,59 m²
KS
Küche
7,50 m²
Wohnraum
25,92 m²
Terrasse
39,20 m²