

Germering – Germering

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage in Germering – Zentrum

Objektnummer: 25036007



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

MIETPREIS: 1.360 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

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

Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Auf einen Blick

Objektnummer	25036007
Wohnfläche	ca. 88,88 m <sup>2</sup>
Etage	6
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Mietpreis	1.360 EUR
Nebenkosten	190 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie





Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – 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: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup>, gelegen im 6. Obergeschoss eines 6-stöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1980. Die Wohnung überzeugt durch eine gut geschnittene Raumaufteilung. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bietet Zugang zum West-Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>). Die Küche ist innenliegend und funktional ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der insbesondere in dieser Wohnlage einen großen Vorteil darstellt. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Personenaufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Paare, die eine gut angebundene Wohnlage zu schätzen wissen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Ausstattung und Details

3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss:

- \* Baujahr 1980
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat- und Fliesenböden
- \* Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- \* Einbauküche vorhanden
- \* Personenaufzug
- \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Tiefgaragenstellplatz inklusive
- \* Bezugsbereit ab dem 01.04.2025

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 oder kleine Familien, die Wert auf eine gute Anbindung und eine gepflegte Wohnanlage legen.

Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohngegend in Germering, einer beliebten Stadt westlich von München, die sich durch ihre sehr gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur auszeichnet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in der Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: S-Bahn: Die S-Bahn-Station "Germering-Unterpfaffenhofen" (S8) ist nur ca. 650 m entfernt und in etwa 8 Gehminuten erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung zur Münchner Innenstadt (ca. 25 Minuten bis zum Hauptbahnhof) sowie zum Flughafen München. Die S8 und S5 verkehren im 10-Minuten-Takt, was eine schnelle und flexible Anbindung gewährleistet. Buslinien: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen: "Germering, Salzstraße" (ca. 300 m entfernt, etwa 4 Gehminuten): Bedient von den Buslinien 851, 852 und 885, mit Verbindungen innerhalb Germerings und zu umliegenden Gemeinden. "Germering-Unterpfaffenhofen" (ca. 650 m entfernt, etwa 8 Gehminuten): Neben der S-Bahn halten hier auch die Buslinien 157, 260, 851, 852, 853, 857, 858, 859 und 885, die vielfältige Verbindungen in die Region bieten.

**Straßenanbindung:** Die Autobahn A96 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an München und das Umland.

**ENTFERNUNGEN:** Flughafen München: ca. 45 km, ca. 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 20 km, ca. 25 Autominuten Hauptbahnhof München: ca. 18 km, ca. 20 Autominuten Supermärkte (REWE, EDEKA, Lidl, ALDI): ca. 500 m bis 1,5 km entfernt Ärzte, Apotheken, Restaurants: ca. 300 m bis 1 km entfernt Dank der hervorragenden Infrastruktur sowie der schnellen Anbindung an München bietet die Lage eine hohe Lebensqualität – ideal für Pendler und Familien gleichermaßen.

Objektnummer: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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