

Germering – Germering

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

Número da propriedade: 25036007



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.360 EUR • ÁREA: ca. 88,88 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Numa vista geral

Número da propriedade	25036007	Preço do aluguel	1.360 EUR
Área	ca. 88,88 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	190 EUR
Piso	6	Apartamento	Piso
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1980		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.01.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

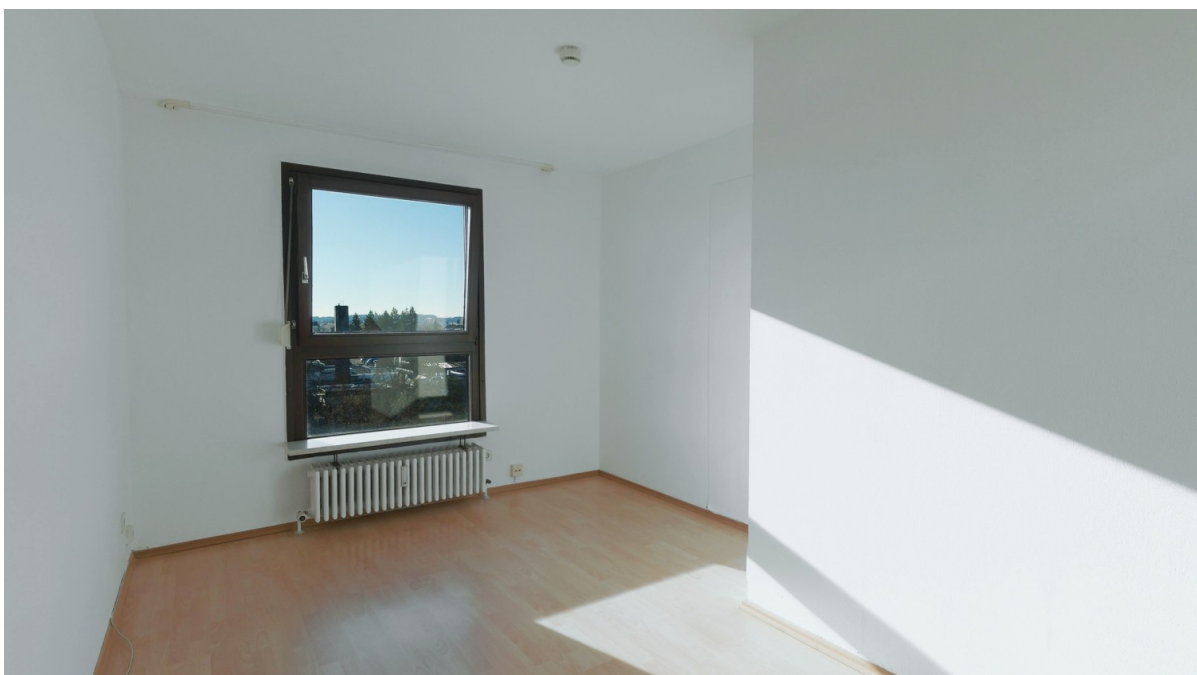
Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## O imóvel



Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## O imóvel



Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## O imóvel



Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## O imóvel





Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25036007 - 82110 Germering – Germering

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Munique  
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)