Germering

„Mehr Platz. Mehr Leben. Mehr Möglichkeiten.“ Familienfreundliches Zuhause mit Garten & Balkon in Germering

Objektnummer: 26179018



KAUFPREIS: 956.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 309 m²

Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Auf einen Blick

Objektnummer	26179018
Wohnfläche	ca. 177 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2004

Kaufpreis	956.500 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	84.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Die Immobilie





Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Die Immobilie





Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

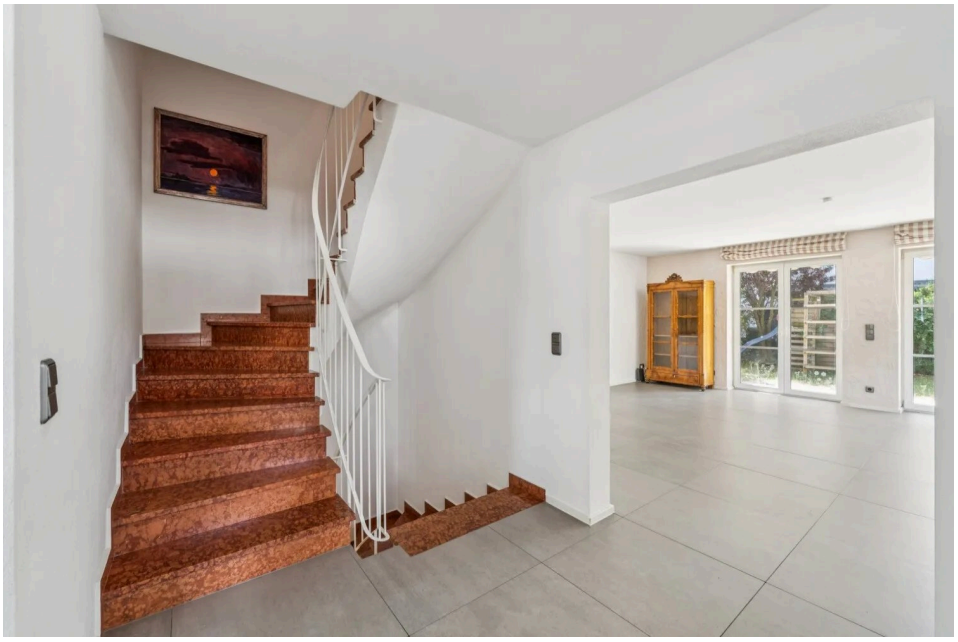
Die Immobilie





Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Die Immobilie





Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Die Immobilie





Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Die Immobilie

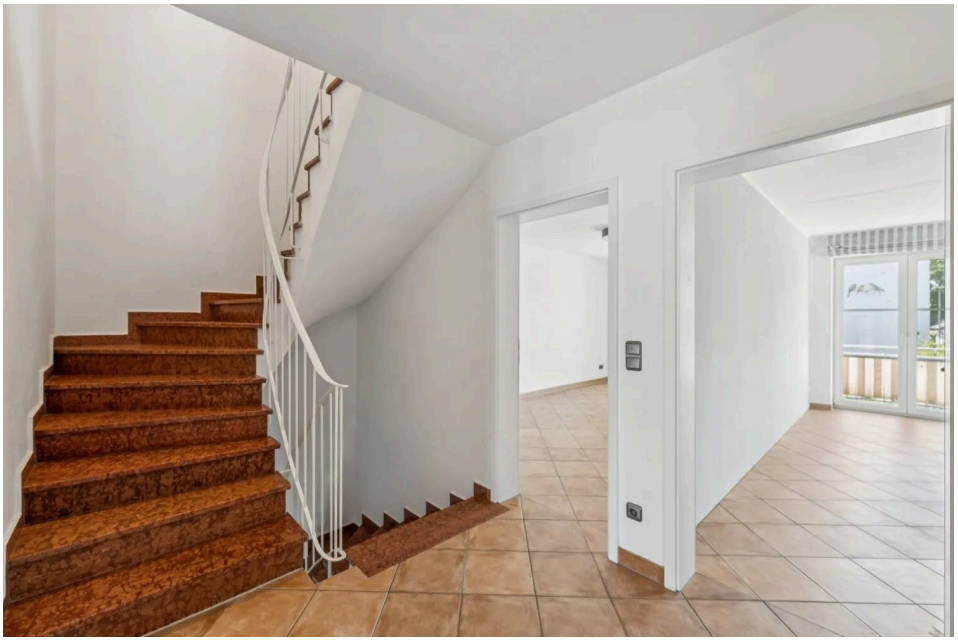




Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Die Immobilie





Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Die Immobilie

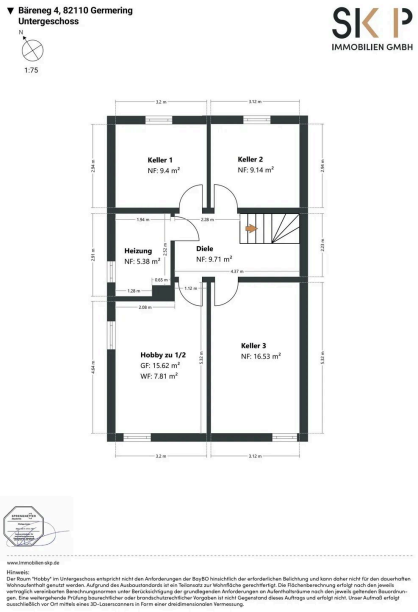




Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

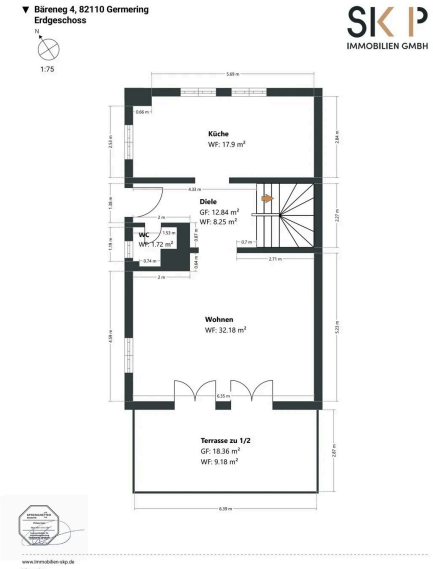
Die Immobilie

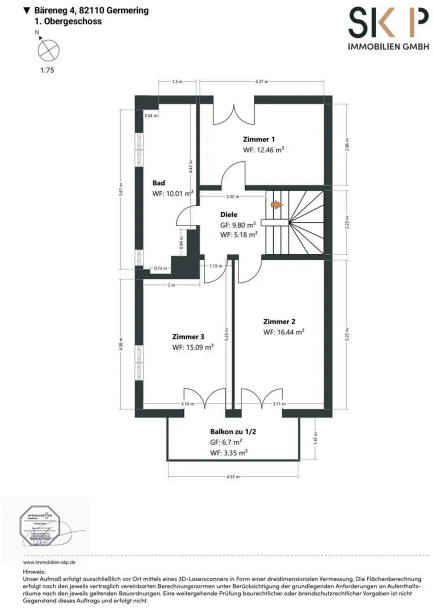




Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

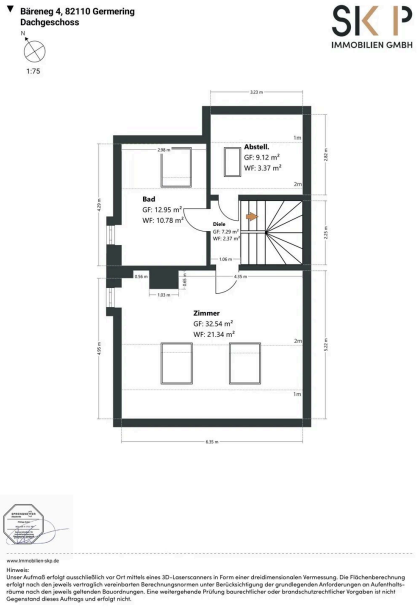
Die Immobilie





Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Die Immobilie



Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Raum für die unterschiedlichsten Lebensentwürfe bietet: Dieses gepflegte Haus in attraktiver Lage in Germering überzeugt mit großzügigen Flächen, einer familienfreundlichen Aufteilung, einem schönen Garten, sonniger Süd-West-Ausrichtung und viel Potenzial für persönliche Wohnideen.

Ob für Familien mit Kindern oder für Paare mit Bedarf an Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereichen – hier finden ganz unterschiedliche Ansprüche ihren Platz.

Das Haus erstreckt sich über Keller-, Erd- und Obergeschoss. Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet außergewöhnlich viel Spielraum für persönliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Im Erdgeschoss sowie in einzelnen Räumen des Obergeschosses sind elektrische Rollläden vorhanden. Das Haus gehört zu einer funktionierenden Eigentümergemeinschaft. Das Grundstück ist per Sondernutzungsrecht von der Eigentümergemeinschaft getrennt. Die Bewirtschaftung des Hauses erfolgt eigenständig, insbesondere die Energiekosten des Hauses werden separat erfasst und abgerechnet.

Wohnen, Kochen und Genießen
Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige und wohnliche Raumgestaltung. Die große Küche mit Kücheninsel eignet sich hervorragend als kommunikative Wohnküche; die vorhandene Einbauküche kann ohne zusätzliche Kosten übernommen werden. Ein kompakt geschnittenes, ansprechend gestaltetes Gäste-WC ergänzt den Eingangsbereich.

Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit zwei Zugängen zur Terrasse. Ein regelmäßig gewarteter Holzofen, Oranier Arena in Schwarz mit Abdeckplatte aus Stein, schafft insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre.

Terrasse, Balkon und Garten
Die Terrasse und der darüberliegende großzügige Balkon sind jeweils nach Süd-West ausgerichtet und laden dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Der Garten bietet genau die richtige Größe: ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Gestalten, zugleich angenehm überschaubar und auch für Berufstätige gut zu pflegen. Ein geräumiges Gartenhäuschen sorgt für trockenen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder, Liegen und weitere Utensilien. Auf der Gartenfläche besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Garage nachzurüsten. Die bisherigen Eigentümer haben sich jedoch bewusst dafür entschieden, die Fläche als Garten zu nutzen.

Im Grundbuch sind zudem Sondernutzungsrechte an einem Kfz-Stellplatz sowie an Fahrradabstellplätzen vor dem Haus eingetragen.

Flexible Raumaufteilung
Im Obergeschoss befinden sich ein großes Familienbad mit Badewanne und Dusche, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein weiteres großzügiges, helles Zimmer mit zwei Zugängen zum Balkon. Durch eine zusätzlich eingezogene Diamant-Trennwand wurde dieser Bereich bislang als zwei Kinderzimmer genutzt. Die Aufteilung kann insbesondere hier flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen angepasst werden – beispielsweise als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst ein Badezimmer, einen Lagerraum sowie einen großen, hellen Raum mit zwei Dachfenstern, der bislang als Elternschlafzimmer genutzt wurde. Hier eröffnet sich ein besonders vielseitiger Bereich für persönliche Wohnvorstellungen, private Rückzugsorte oder ganz eigene Nutzungsideen.

Auch das Kellergeschoss bietet neben dem modernen Heizungs- und Elektroraum praktische, großzügige und trockene Lagermöglichkeiten sowie einen separaten Waschraum mit viel Nutzfläche.

Gepflegt und gut ausgestattet
Die moderne Gasheizung (Erdgas L) wird regelmäßig gewartet. Zusätzlich wurde eine Weichwasseranlage DUO von BWT mit Aquatest installiert. Es besteht kein Sanierungsstau. Ein Energieausweis (Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse C) wurde jüngst neu erstellt und wird wie eine Flächenaufstellung sowie ein bemaßter Grundriss zusammen mit den weiteren Objektunterlagen gerne zur Verfügung gestellt.

Die ruhige, herzliche und familienfreundliche Nachbarschaft bietet ideale Voraussetzungen für Familien und Paare gleichermaßen. Ein Zuhause mit viel Platz, einem angenehm dimensionierten Garten, sonniger Süd-West-Ausrichtung und zahlreichen Möglichkeiten, die eigenen Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Eine attraktive Gelegenheit sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Alles zum Standort

Die Lage verbindet die Nähe zur Münchner Metropole mit einer hohen Wohn- und Freizeitqualität. Über die in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnen A96 und A99 besteht eine hervorragende Anbindung an München und das gesamte Umland. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Landeshauptstadt schnell erreichbar: Die S-Bahn verbindet Germering direkt mit München und bietet eine komfortable Anbindung an die Innenstadt.

Germering verfügt über eine umfassende Infrastruktur für Familien. Ein breites Angebot an Kindertagesstätten und weiteren Betreuungsmöglichkeiten sowie Grundschulen und weiterführende Schulen schafft kurze Wege und vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebote. Auch die medizinische Versorgung ist durch Krankenhäuser und zahlreiche Arztpraxen vor Ort gewährleistet. Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Darüber hinaus bietet Germering ein vielseitiges Angebot für Kunst- sowie Kulturliebhaberinnen und -liebhaber sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Von kulturellen Veranstaltungen und Einrichtungen bis hin zu vielfältigen Sportangeboten und Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung ist für unterschiedliche Interessen etwas dabei. Für zusätzliche Erholung im Grünen ist auch der Germeringer See in wenigen Fahrradminuten erreichbar.

So verbindet die Lage urbanen Komfort und eine sehr gute Infrastruktur mit einem naturnahen Umfeld und vielfältigen Möglichkeiten für Familien, Paare und alle, die eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zu München schätzen.

Objektnummer: 26179018 - 82110 Germering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tim Weiß

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: +49 (0)8141 - 35 759 0
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com