

82110 Germering

Designer-Villa mit großem Raumangebot und schönem Garten



Kaufpreis

2.590.000 €

Wohnfläche

320 m²

Zimmer

8

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kai Rosemeier

+49 89 159455-0

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	488 m ²
Wohnfläche	320 m ²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	1.015 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.590.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.06.2036
Ausstelldatum	2026-06-16
Endenergiebedarf	176.2
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1976
Zustand	teil- / vollrenoviert
letzte Modernisierung	2015

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	LUXU S

Objekt-Titel

Designer-Villa mit großem Raumangebot und schönem Garten

Lage-Beschreibung

Germering zählt zu den beliebtesten Gemeinden im unmittelbaren Umland der Landeshauptstadt. Rund zehn Kilometer westlich von München gelegen, bietet die Kreisstadt eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein gehobenes Wohnumfeld im Grünen. Zahlreiche Vereine sorgen für ein aktives Gemeindeleben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Banken und Apotheken sind in großer Auswahl vorhanden.

Online-ID:
BEQABZMQ

Objekt-Nr.:
HS 1923



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Reiten, Golfen, Tennis, Schwimmen, Segeln, Radfahren, Wandern: Die nahe Umgebung und das schnell zu erreichende Fünfseenland locken mit vielen attraktiven Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Es stehen Kitas (darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote) sowie Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter zwei Gymnasien. Das Objekt selbst befindet sich in Bestlage im begehrten Ortsteil Unterpfaffenhofen, einer äußerst gepflegten, ruhigen Wohngegend mit sehr guter Anbindung und Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder per Fahrrad bequem erreichbar. Die S-Bahn-Station „Germering Unterpfaffenhofen“ befindet sich in bequemer Geh- bzw. Radentfernung.

Ausstattungs-Beschreibung

Das Objekt wurde 2015 aufwändig saniert und mit großem Stilempfinden luxuriös ausgestattet. In diesem Rahmen wurden die Heizung, die Verrohrung und die Elektrik erneuert. Auch die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale entstanden 2015.

- Bodenbeläge: dreifarbige Marmor-Intarsienböden, Feinstein, Chevron und Versailles-Tafelparkett (beides massive Eiche, gehobelt)
- Master Suite im Galerieraum
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Offener Heizkamin mit Silver-Wave-Marmor-Verkleidung in der Wohnhalle
- Luxuriöse Schreiner-Küche mit kassettierten hellgrauen Fronten, Arbeitsinsel und Calacatta-Marmor-Arbeitsflächen, ausgestattet mit 4-flammigem Gasherd einschl. Teppanyaki und zwei Backöfen (Ilve), hüfthoch eingebautem Geschirrspüler (Miele), großem Kühlschrank (Neff) und amerikanischer Edelstahl-Doppelspüle
- Badgestaltung: Boden- bzw. Wandfliesen in authentischer Marmor-Optik, teils Metro-Wandfliesen, Dornbracht-Armaturen (Tara), Sanitärobjekte von Duravit, Handtuchwärmer von Zehnder
- Masterbad (Dachgeschoss), gestaltet mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen in exklusiver Ausführung, ausgestattet mit freistehender Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche mit Rainshower, maßgefertigtem Doppelwaschtisch einschl. Unterbauten, Dusch-WC (Geberit), Bidet, Einbauten, Handtuchwärmer und Fußbodenheizung
- Kinderbad (Dachgeschoss), ausgestattet mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Handtuchwärmer und Fußbodenheizung
- Gästebad (Erdgeschoss), ausgestattet mit Wanne (Starck für Duravit), bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Handtuchwärmer und Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit maßgefertigtem Waschtisch aus schwarzem Marmor im Erdgeschoss und zusätzlich WC im Untergeschoss
- Garderobe im Eingangsbereich
- Holzwendeltreppe im EG
- Marmortreppe mit indirekter Beleuchtung
- Indirekte Beleuchtung im Mittelbalken der Wohnhalle
- Holz-Alu-Fenster (Unilux), 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden an zahlreichen Fenstern
- Dachflächenfenster (Velux) mit Funksteuerung und Regensensor
- Weiße Kassettentüren mit englischen Chrombeschlägen
- Dimmbare Beleuchtungen in allen Räumen im Erd- und Dachgeschoss
- Gips-Deckenstück in zahlreichen Räumen
- Holzdecken handgeschöppt
- Wertvolle Schreiner-Einbauten: Küche, Garderobenschränke, Bibliothekseinbauten in der Wohnhalle, Masterankleide, Masterbad-Spiegelschrank mit Steckdosen integriert
- Außenkamin, WPC-Bodenbelag, Beleuchtung und Steckdose auf der Esszimmer-Terrasse
- Ziegelbelag auf der Wohnzimmer-Terrasse
- Wasseranschluss im Garten
- Doppelgarage mit Schiebetoren und Regalen
- Einzelgarage, alternativ nutzbar als Abstellraum mit Gartenzugang

Objektbeschreibung

Entworfen von Manfred Schneider, einem Architekten und Künstler vom Ammersee, zeichnet es sich durch einen sehr interessanten Grundriss sowie architektonische Besonderheiten aus, und wurde vom Vorbesitzer als Bauherr in sehr solider Qualität gebaut.

Großzügigkeit, ein vielseitiges Raumkonzept und die elegant-luxuriöse Gestaltung mit gleichzeitig modernem und zeitlosem Charakter prägen dieses außergewöhnliche Objekt. Der perfekt gegliederte Grundriss erstreckt sich über zwei Wohnetagen und umfasst ca. 316 m². Neben einem beeindruckenden Entree bietet dieses freistehende Einfamilienhaus einen repräsentativen Livingbereich mit atemberaubend hoher Wohnhalle, vier Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine Ankleide, drei Bäder und ein Gäste-WC. Im wohnlich gestalteten Untergeschoss ergänzen ein familiärer Fernseh- und Hobbyraum, ein sehr großzügiger Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna, Dusche und Tauchbecken sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen das Raumangebot. Der Pool ist derzeit nicht in Betrieb und müsste vor einer Nutzung reaktiviert werden.

Das Haus wurde 2015 aufwändig kernsaniert, mit neuer Elektrik und Heizung, neuen Fenstern und Wasserrohren versehen. Mit großem Stilempfinden realisierte die Eigentümerin, eine professionelle Interiordesignerin, die Innenausstattung. Moderne Eleganz mit kosmopolitischem Flair schafft ein exquisites Ambiente, das höchste Ansprüche an Ästhetik und Komfort erfüllt. Eine maßgeschreinerte Luxus-Küche mit Arbeitsinsel, wertvolle Einbauten und feinste Materialien, Kamin aus Silver-Wave-Marmor, massives Eichenparkett im Versailles- und Chevron-Verband, Marmorböden, Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und allen Bädern, raumhohe Kasettentüren sowie integrierte Beleuchtungen schaffen ein hochklassiges Wohnumfeld.

Zwei großzügige Lounge-Terrassen und ein zauberhafter Garten eröffnen sichtgeschützte Freiräume. Ergänzt wird das Wellnessangebot durch eine an den Poolbereich angrenzende, als Terrasse ausgebaute Außenfläche an der Abböschung, die sich ideal als geschützter Rückzugsort nach einem Saunagang eignet. Eine Doppel- und eine Einzelgarage machen dieses äußerst anspruchsvolle Haus perfekt.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



