



82110 Germering

Maximale Flexibilität auf über 430 m²: Luxuriöse Villa mit Lift, Heimkino und Spa-Oase



3.480.000 €

Kaufpreis

430 m²

Wohnfläche

758 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	430 m²
Nutzfläche	582 m²
Grundstücksfläche	758 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.480.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.05.2035
Baujahr (Haus)	2014
Endenergiebedarf	19,2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2014
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
klimatisiert	✓
barrierefrei	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓
Freiplatz	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Individualisierter, programmierbarer Glaslift (Schmitt + Sohn), der alle vier Geschosse schwellenfrei miteinander verbindet; sehr praktisch ist der Vorbereich zwischen Lifttür und Stockwerk
- Edler, großformatiger Feinstein in exquisiter Optik im Erdgeschoss
- Eichen-Dielenparkett, geölt, im Ober- und Dachgeschoss sowie in Teilen des Untergeschosses; Holz-Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Villa
- Gaskamin im Wohnbereich
- BUS-System zur Steuerung der Raumtemperatur, der Beleuchtung und der Metall-Raffstores
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung (Luka)
- Klimaanlage (Daikin)
- Schreiner-Einbauküche mit matt taupefarbenen Fronten und Kochinsel samt Abfall-Abwurf, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Dampfgarer, Backofen, Wärmeschublade (alles Gaggenau), Decken-Dunstabzug, zwei Geschirrspülern (Miele), zweiflügeligem Kühlschrank mit Tiefkühl-Auszug (Gaggenau), Kaffeevollautomat (Miele), Wasserspender-Anlage samt Filter und Sprudler, Edelstahl-Spüle mit Abtropfbecken und lederbezogene Innen-Jalousien
- Geräumiger Weinkühlraum (Erdgeschoss)
- Maßgeschreinerte Teeküche (Dachgeschoss), ausgestattet mit Kaffeevollautomat (Miele), schmalem Geschirrspüler (Miele), Auszug-Kühlschrank, Edelstahl-Spüle und Grohe Blue Wasser-System
- Profi-Edelstahlküche (Untergeschoss), ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Smeg), Abluft-Dunstabzug (deaktiviert), Gastro-Geschirrspüler und zwei Gastro-Kühlschränke (Liebherr Profi-Line)
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit großformatigem Feinstein in edler Optik, ausgestattet mit freistehender Wanne (Victoria Albert) auf einem Stein-Podest, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, breitem Waschtisch einschl. maßgeschreinertem Unterschrank, zwei Aufsatzbecken (Victoria + Albert), Spiegel und Dornbracht-Unterputzarmaturen, elektrischem Handtuchwärmer, Maßeinbauten und Aufbauspots; separate WC-Kabine mit Fenster, WC, Bidet, Waschtisch und Design-Beleuchtung
- Gäste-/Kinder-Duschbad (Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Dusche samt beleuchteter Shampoo-Nische, maßgeschreinertem Waschtisch mit



- Unterschrank und Aufsatzbecken (Victoria + Albert), Dornbracht-Unterputz-Armatur und Spiegel, Aufbauspot, Handtuchheizkörper sowie verschließbarer WC-Kabine mit Einbau-WC
- Duschbad (Dachgeschoss), gestaltet mit großformatigen, dunklen Fliesen in edler Spachtel-Optik, ausgestattet mit bodengleicher Dusche samt beleuchteter Shampoo-Nische, Waschtisch mit Unterschrank und Unterputz-Armatur (Dornbracht), beleuchtetem Spiegel, WC samt wandintegriertem WC-Set, Aufbaustrahler und Dyson-Handtrockner
 - Elegantes Pinselstrich-Wandfinish
 - Lichtkonzept bestehend aus Einbauspot, Aufbaustrahlern und indirekten Lichtvouten mit Farbwechsel
 - Hochwertige Maßeinbauten in nahezu allen Räumen: Erdgeschoss: Garderobeneinbauten mit Medikamenten-Kühlung im Entree, Bücherregale in der Bibliothek/Arbeitszimmer, Lowboards im Wohnbereich; Obergeschoss: Betteinbau mit ledergepolstertem Betthaupt, Einbauschränke und Sideboard im Masterschlafzimmer, Maßeinbauten im Masterbad, Schrankeingebauten mit perfektem Innenleben samt Kommodenblock in der Ankleide, Kosmetik-Tisch mit Kühlschrank, Betteinbau, Einbauschränke und Schreibtisch in der Kinder-/Gäste-Suite; Dachgeschoss: Büroeinbauten in allen drei Büros (zwei davon inklusive Schreibtisch) und in der zentralen Diele, maßgeschneiderte Garderobe und Teeküche; Einbauschränke mit exzellentem, teils beleuchtetem bzw. aus Echtholz bestehendem Innenleben
 - Spa und Fitnessbereich (Untergeschoss): Stucco-lustro-Wandfinish, finnische Sauna, Dampfbad, Hamam-Becken (Boffi), Schrankeingebauten, Dusch- und Massagebereich, WC, mehrere Lichtvouten mit Farbwechseln, Fitnessbereich mit Spiegelwand und Bodentanks
 - Heimkino mit XXL-Leinwand (ca. 3,30 x 1,90 Meter, OS Screen), elektrisch versenkbarer Epson-Beamer, zwei Dali-Boxen, dimmbaren vertikalen Leuchtpaneelen und Maßeinbauten mit stoffbezogenen Fronten
 - Deckenspot in zahlreichen Räumen
 - Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen, wandbündige Zargen und stumpf einschlagende Türblätter mit verdeckten Bändern
 - Glas-Trennwände und Glastüren im Dachgeschoss
 - Metallfenster, 3-fach isolierverglast
 - Elektrische Metallrollstores
 - Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollläden, elektrisch zu öffnen
 - LAN-Verkabelung
 - Zwei Video-Gegensprechanlagen (Siedle) (Erd-/Obergeschoss und Dachgeschoss)
 - Wasserenthärtungsanlage (BWT)
 - Umfassendes Sicherheitskonzept
 - Garage mit funkgesteuertem Sektionaltor, E-Ladestation (Tesla) und direktem Hauszugang
 - Doppel-Carport (Schweng, neu in 2025, ca. 6 x 6 m)
 - Funkgesteuertes Hoftor
 - Garten: Umlaufende Holzterrasse mit Pergola im vorderen Bereich, Wasseranschluss, Regenwasser-Zisterne mit Pumpe
 - Grundwasser-Wärmepumpe (Weishaupt)
 - Photovoltaik-Anlage (ca. 10,5 kWp) und Batteriespeicher (ca. 10,5 kWp), neu in 2025
 - Solarthermie-Anlage



Beschreibung

Dieses hochklassige Objekt begeistert durch eine Kombination aus Stilempfinden, einer exquisiten Ausstattung und einem intelligenten Raumkonzept. Behaglichkeit und Coolness, Individualität und Familienfreundlichkeit bringt dieses Domizil auf einen Nenner. Diese Spitzenimmobilie zeigt sich lichterfüllt, großzügig und atmet durch die mit Stilgespür ausgesuchten Materialien und Farbwelten, unpräzise Extravaganz und kosmopolitisches Flair.

Der Baukörper ist überaus flexibel und durchdacht gegliedert. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über drei Wohngeschosse und ca. 430 m². Das Dachgeschoss wurde bislang als Bürofläche genutzt, bietet sich aber ebenso als private, bei Bedarf völlig autarke Etage an. Ein programmierbarer Glaslift verbindet alle Ebenen schwellenfrei miteinander. So ergibt sich ganz nach persönlicher/familiärer bzw. beruflicher Situation eine Vielzahl von Optionen, beispielsweise die Mit-Nutzung durch ältere Kinder oder Eltern, durch Gäste, Haus-/Pflegepersonal oder als Büro. Highlights sind zudem die Spa-Oase und das Heimkino im Untergeschoss des Hauses. Auch ein umfassendes Sicherheitskonzept, kontrollierte Wohnraumbelüftung und Klimatisierung sind vorhanden. Beheizt wird per Grundwasser-Wärmepumpe; kürzlich wurde eine Photovoltaik-Anlage installiert. Auch eine Solarthermieanlage ist vorhanden.

Die Villa liegt eingebettet in einem sonnigen Garten. Komplettiert wird diese außergewöhnliche Immobilie durch eine Einzelgarage mit E-Ladestation und Hauszugang sowie einen Doppel-Carport.

Lage

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 Gemeinde- und Sozialleben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Banken und Apotheken sind in großer Auswahl vorhanden.

Das Objekt selbst befindet sich in einem absolut ruhigen, historisch gewachsenen und intakten Wohnviertel. Niedrige Bebauung und prachtvoll eingewachsene Gärten prägen das Bild. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind per Fahrrad bequem erreichbar. Es stehen Kitas (darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote) sowie Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter zwei Gymnasien, von denen eines unweit entfernt liegt. Die S-Bahnstation „Germering-Unterpfaffenhofen“ befindet sich in bequemer Radentfernung.

Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Reiten, Golfen, Tennis, Schwimmen, Segeln, Radfahren, Wandern: Die nahe Umgebung und das schnell zu erreichende Fünfseenland locken mit vielen attraktiven Sportmöglichkeiten.

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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















