



82110 Germering

Großzügig & frisch renoviert: Wunderschönes Reiheneckhaus im begehrten Germering



2.950 €

Kaltmiete

138 m²

Wohnfläche

245 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138 m²
Nutzfläche	196,5 m²
Grundstücksfläche	245 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.950 €
Nebenkosten	150 €
Heizkosten	165 €
provisionspflichtig	×
Kautionszahl	3



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.08.2025
gültig bis	27.08.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	75,3
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	1988
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus wurde jüngst umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand!

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise (alle Innen- und Außenwände)
 - moderner, großzügiger Grundriss
 - neu angelegte sonnige Süd-Terrasse mit elektrischer Markise
 - hochwertige Sanitärausstattung in WCs und Bädern, alle mit Tageslicht, mit Markenarmaturen und Einrichtungsgegenständen namhafter Hersteller
 - Wellness-Bad im OG mit Doppel-Waschtisch, Dusche mit Rainshower u.v.m.
 - zusätzliches Duschbad im DG mit vielen Extras (z.B. beheizbarer Spiegel)
 - Wintergarten
 - Kachelofen
 - Bewährte, zeitgemäße Elektro-Ausstattung
 - neue Bodenbeläge in den Schlafräumen und Studio
 - Dachgeschoß voll ausgebaut
 - Speicher für zusätzlichen Stauraum
 - Sauna und Dusche im KG
 - neue, energieeffiziente Viessmann-Gas-Brennwerttherme
 - neue Grünbeck-Wasserenthärtungsanlage
 - Garage mit elektrischem Tor und zusätzlicher oberirdischer Stellplatz
 - wunderschön angelegter Süd-Garten und Süd-Terrassen
- u.v.m.



Beschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen!
Auf einem schön eingewachsenen Südgrundstück befindet sich dieses wunderschöne, großzügige und familienfreundliche Reiheneckhaus in klassischer Architektur. Und das Beste: Das Haus ist sofort beziehbar!

Das Reihnhaus entspricht den Ansprüchen der modernen Familie von heute! Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, die Lage ruhig und doch zentral (alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Stadtzentrum und S-Bahn fußläufig erreichbar!).

Im Jahre 1988 von einem renommierten Münchener Bauträger errichtet präsentiert sich der Grundriss auch heute noch zeitlos modern. Der Grundriss ist für das moderne Familienleben optimiert: Im großzügigen Erdgeschoß herrscht kommunikative Offenheit im Wohn- und Essbereich. Ein schöner Kachelofen sorgt für Gemütlichkeit im Wohnbereich. Ein geräumiger Wintergarten und die Fensterfronten beziehen den Garten samt Terrasse gleich ganzjährig ein. Das sorgt für ein lichtdurchflutetes, weitläufiges Wohngefühl. Die großzügige Küche und ein Gäste-WC komplettieren das Parterre.

Im 1. Obergeschoß befinden sich die "Privaträume": Hier stehen zwei großzügige Schlafzimmer für Eltern oder Kinder zur Verfügung, dazu ein wunderschönes Tageslicht-Massterbad mit Doppel-Waschtisch, Badmöbeln, Fußbodenheizung und großer Dusche samt Rainshower. Schließlich das Dachgeschoß: Wahrlich ein Wohn-Highlight! Schlaf- und Jugend (oder Arbeits-) Zimmer und ein weiteres runderneueres Duschbad bieten viel Raum zur Entfaltung. Darüber hinaus stehen im Dachgeschoß noch ein weiteres, kleineres Zimmer, z.B. ideal nutzbar als Arbeits- oder Gästezimmer, sowie ein praktischer Speicher zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert, der Keller bietet weit mehr als nur Nutzfläche: Haustechnik und Lagermöglichkeiten sind hier ebenso untergebracht wie ein großzügiger Hobbyraum, der mit Sauna und Dusche noch ein weiteres Highlight bereit hält.

Der nach Süden ausgerichtete Privatgarten verheißt Erholung und Entspannung.

Am Haus stehen zudem eine Garage sowie ein zusätzlicher oberirdischer Stellplatz zur Verfügung.

Lage

Die „goldene Zeit“ Germerings, 770 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt, begann Ende des 19. Jahrhunderts – mit dem Bau einer Bahnstation entlang der Linie München-Herrsching wuchsen die kleinen Dörfer Germering und Unterpfaffenhofen langsam zu einer modernen Stadt.

Bis heute ist es die ideale Kombination der Lage westlich vor den Toren der Landeshauptstadt München und den üppigen Grünflächen des Münchener Umlands, die Germering so beliebt macht. Für eine direkte Anbindung in die City, in weniger als 25 Minuten erreicht man die Innenstadt, und zum Flughafen sorgt die S8. Dank der Anschlussstellen der A 96 und der Ringautobahn A 99, ist Germering auch mit dem Auto perfekt angebunden. Die einmalige Lage im 5-Seen-Land sowie der kurze Weg ins Voralpenland, machen die Stadt Germering so attraktiv. Als naheliegendes Ausflugsziel ist der Germeringer See in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Rund 43.000 Einwohner profitieren heute vom Charme der großen Kreisstadt, von kleineren Einkaufszentren, Wochenmärkten, einer modernen Stadthalle mit einer umfangreichen Bibliothek, einem Kino, Frei- und Hallenbad sowie weiteren Sport- und Freizeitanlagen, von der Nähe zur großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Kunst- und Kultursälen und nicht zuletzt dem umfassenden Angebot an Kindergärten und Tagesstätten, Grund- und Realschulen, Gymnasien und Fachoberschule sowie Fachärzten – hier ist alles da!

Und das Beste, vieles ist vom Quartier aus fußläufig erreichbar.

Wenn also eine Stadt das Prädikat „Ideal gelegen für Wohnen, Leben und Arbeiten“ verdient – dann Germering!



Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.
Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Vermieters bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.







































