



82110 Germering

Familiengerechte Doppelhaushälfte in moderner Ästhetik mit Südterrasse und Garten



1.450.000 €

Kaufpreis

151 m²

Wohnfläche

241 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach

Tel.: +49 89 15 94 55-124

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m ²
Nutzfläche	223 m ²
Grundstücksfläche	241 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	31.03.2026
gültig bis	31.03.2036
Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	36.8
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A



Zustand

Baujahr 2023



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Mineralboden in authentischer Holz-Optik im gesamten Haus
- Fußbodenheizung nahezu im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kaminofen (Skantherm elements) im Wohn-/Essbereich, zusätzliche Kaminanschlüsse im Ober- und Dachgeschoss
- Design-Einbauküche (Häcker Küchen) mit weißen grifflosen Fronten und schwarzen Arbeitsflächen, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzug (Bora), Backofen, Weinkühler (beides Siemens), FrenchDoor-Kühlschrank mit zwei Gefrierschubladen (Ikea), Geschirrspüler (AEG) und schwarzer Silgranit-Spüle (Blanco)
- Tageslicht-Masterbad (DG), halbhoch schiefergrau gefliest, ausgestattet mit Badewanne mit hansgrohe-Armatur, bodengleicher Dusche inkl. Rainshower und Echtglasabtrennung, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und schwarzen Armaturen (Vigour), hinterleuchtetem Spiegel, WC und Deckenstrahlern
- Tageslicht-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Dusche inkl. Rainshower und Echtglasabtrennung, Waschtisch mit Unterschrank und schwarzer Armatur (Vigour), hinterleuchtetem Spiegel, WC und Deckenstrahlern
- Gäste-WC, mit Motivtapete, ausgestattet mit Holz-Waschtischplatte mit rundem Aufsatzbecken und schwarzer Stand-Armatur (Vigour), rundem Spiegel mit integrierten Ablagen und WC
- Hauswirtschaftsraum (UG) mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner, Spülbecken und Dusche
- Ankleide mit Kleiderschränken
- Kunststoff-Fenster, innen weiß, außen anthrazit, mit Dreifachverglasung, teilweise abschließbar
- Teilweise elektrische Alu-Jalousien
- Innenliegende Wabenplissees
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Satinierte Glastür (Sonderanfertigung) zum Wohn-/Essbereich
- Video-Gegensprechanlage
- Dezentrale Belüftungsanlage
- Luft-Luft-Wärmepumpe, innenliegend
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Photovoltaik-Anlage
- Terrasse mit Steinbelag, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss und Schlauchbox (Gardena)
- Beetbeleuchtung (Paulmann), individuell austausch- und erweiterbar
- Einzelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor
- Überdachter Außenstellplatz



Beschreibung

Lichterfüllte Räumlichkeiten und eine hochwertige, energieeffiziente Ausstattung verschmelzen in dieser Doppelhaushälfte zu einem komfortablen Wohnumfeld, das allen Bedürfnissen einer Familie entspricht. Das 2023 in moderner, zeitloser Architektur fertiggestellte Objekt mit klassischem Pultdach besitzt Neubaucharakter und liegt angenehm ruhig von der Straße zurückversetzt.

Das großzügige Raumangebot erstreckt sich über ca. 151 m² und verteilt sich auf vier Ebenen. Im Erdgeschoss bildet ein offener Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche den Mittelpunkt. Drei Zimmer und ein Bad stehen im Obergeschoss zur Verfügung. Das Dachgeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad bietet sich ideal als Masteretage an. Hinzu kommt im Untergeschoss neben Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikraum ein wohnlicher Hobbyraum. Sonnige Terrassen- und Rasenflächen laden zu Entspannung im Freien ein. Zum Objekt gehören eine Einzelgarage und ein überdachter Stellplatz. Hervorzuheben ist die ressourcenschonende und energieeffiziente Beheizung über eine Luft-Luft-Wärmepumpe ohne störendes Außengerät.

Fußbodenheizung, eine Designküche, ein Kaminofen und stylische Bäder schaffen ein einladendes Wohlfühlambiente. Neben der hochwertigen Ausstattung begeistert die Doppelhaushälfte auch mit ihrer familienfreundlichen Lage in Germering. Zur ausgezeichneten Infrastruktur zählen ein Einkaufszentrum, ein Frei- und Hallenbad sowie eine Golfanlage mit zwei 9-Loch-Plätzen und Driving Range.

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 gewachsenen und intakten Wohnviertel. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Laufweite. Es stehen Kitas (darunter auch bilinguale und Montessori-Angebote) sowie Grund- und weiterführende Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter zwei Gymnasien, die beide ca. fünf Radminuten entfernt liegen. Die S-Bahnstation „Germering-Unterpfaffenhofen“ erreicht man zu Fuß in ca. acht Minuten. Von dort gelangt man in 25 Minuten umstiegsfrei in die Münchner Innenstadt.

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.

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.







