

Germering – Germering

# Exklusives Haus-im-Haus Wohnensemble in ruhiger Lage mit Garten

Objektnummer: 24179048



MIETPREIS: 2.650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Auf einen Blick

Objektnummer	24179048
Wohnfläche	ca. 132,6 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	25.09.2024
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage, 80 EUR (Miete)

Wohnung	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	121.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie





Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie





Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Die Immobilie



Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Ein erster Eindruck

Exklusives Haus-im-Haus Wohnensemble in ruhiger Lage mit Garten VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen hier in Alleinvertretung ein exklusives und sehr helles Haus-im-Haus-Wohnensemble Beide Ebenen, die über ein eigenes Treppenhaus verbunden sind, wurden vor kurzem komplett und sehr aufwendig saniert. Das gesamte Ensemble ist vom Zustand als Erstbezug zu bewerten. Der große Erdgeschossbereich verfügt über 1 Kinderzimmer, ein großes Schlafzimmer, ein Masterbad, eine voll eingerichtete Küche mit großzügigem Essbereich, sowie ein separates Gäste- WC. Das helle, lichtdurchflutete Wohnzimmer verfügt über einen gut integrierten Kamin für behagliche Wärme. Die Terrasse und den Garten erreichen Sie sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnzimmer aus. Die großzügige Terrasse wird von einer elektrischen Markise beschattet. Auch hier bietet diese Wohnung einen 2. offenen Outdoor-Kamin für gemütliche Sommerabende im Freien! Der ruhige Garten beginnt direkt an der Terrasse und zieht sich bis zum Vorgarten. Ein eigenes innenliegendes Treppenhaus führt Sie in den unteren Bereich mit dem Souterrain-Wohnbereich. Dieser besteht aus zwei Zimmern, einer kleinen Einbauküche und einem hochwertigen Bad mit WC. Die großen Fenster in den Räumen des unteren Wohnbereichs sind nach außen mit Rasen abgeböscht, so dass die Wohnung auch im Souterrain absolut hell ist. Weiter gibt es einen Keller mit einem großen trockenen Hauswirtschaftsraum mit Fenster und Heizkörper. Eine Garage (die auf Wunsch dazu gemietet werden kann) gehört ebenfalls zu der Wohnung und nochmal ein gesondertes Stück Gartenbeet von 3m x 1m an der Garagenwand. Ein Teil des sonstigen Gartens im hinteren, ruhig gelegenen Hofbereich ist ein Gemeinschaftsgarten und zur Nutzung für alle Hausbewohner freigegeben. Die gesamte Anlage besteht nur aus 4 Parteien, dass der Wohnsituation natürlich auch eine persönliche Note gibt! Sie ist gepflegt und das Haus ist isoliert.

Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Ausstattung und Details

Beschreibung Erdgeschoss-Wohnbereich

Raumgrößen:

- \* Wohnzimmer ca. 30,84 m<sup>2</sup> mit großem Panoramafenster (4m) und offenem Kamin
- \* Schlafzimmer, ruhig gelegen, im hinteren Bereich, ca. 15,60 m<sup>2</sup>
- \* Küche, hochwertig, mit allen notwendigen Geräten eingerichtet, ca. 19,05 m<sup>2</sup>
- \* Kinderzimmer/Büro ca. 7,05 m<sup>2</sup>
- \* Bad ca. 9,00 m<sup>2</sup>
- \* Gäste-WC ca. 1,82 m<sup>2</sup>
- \* Flur 1 ca. 6,40 m<sup>2</sup>
- \* Flur 2 ca. 7,00 m<sup>2</sup>
- \* Hauswirtschaftsraum ca. 17,56 m<sup>2</sup>
- \* Terrasse ca. 16 m<sup>2</sup>
- \* Eigener Garten (ca. 140 m<sup>2</sup>)

Ausstattung:

- \* Insektenschutz-Pendeltüren an der Terrassentür des Essbereichs
- \* hochwertige Küche mit großem Induktionskochfeld, Siemens Backofen, Miele Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombination
- \* Einbauküche verbleibt zur Nutzung
- \* großer Einbauschränk im Flur
- \* Steckdosen mit Nachtlicht
- \* Dimmbare Deckenstrahler im Wohnzimmer, Küche, Bad und Flur
- \* elektrische funkgesteuerte Rollos, außer kleines Fenster in der Küche und im Gäste-WC
- \* elektrische Markise über der Terrasse
- \* Fußbodenheizung im Bad und Wandheizkörper
- \* große begehbare Dusche, Doppelwaschbecken incl. Schubladenunterschrank, WC
- \* Gäste-WC mit separatem Waschbecken
- \* Private innenliegende Holzwendeltreppe zum Souterrain und Wirtschaftsraum
- \* hochwertiger großer Einbauschränk (Schreiner) im WZ und im Flur vor dem Treppenabgang
- \* sehr wertige breite Glasschiebetüre von der Küche zum WZ
- \* großer trockener Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss (Siemens Waschmaschine und AEG Trockner können käuflich erworben werden)
- \* Privater Garten mit Eiben und Säulenzypressen umrandet
- \* Außenkamin
- \* hochwertige Fliesen

- \* hochwertige Türen und Wohnungstüren
- \* 1 solide Garage mit Elektrotor 80,00 EUR (optional)

Beschreibung Souterrain-Wohnbereich

Raumgrößen:

- \* Zimmer 1 ca. 13,40 m<sup>2</sup>
- \* Zimmer 2 ca. 13,95 m<sup>2</sup>
- \* Bad und Küche ca. 5,10 m<sup>2</sup>
- \* Flur ca. 5,17 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

- \* Böden: geschmackvolles, hochwertiges Laminat und Fliesen
- \* hochwertige Wohnungstüren
- \* sehr wertige, blickdichte Glasschiebetür zum Badezimmer
- \* elektrische Rollläden, außer im Bad, dafür Plisseé Rollläden
- \* dreifach Verglasung der Fenster, dadurch absolut ruhig
- \* dimmbare Deckenstrahler im Flur, Küche und Bad
- \* elektrische Fußbodenheizung im Bad und Wandheizkörper
- \* kleine, abschließbare Staufläche unter der Treppe im allgemeinen Treppenhaus
- \* separater Eingang über das allgemeine Treppenhaus
- \* modern eingerichtetes Bad mit Raindance Dusche und WC
- \* Ausblick ins Grüne
- \* Insgesamt 3 WC's im ganzen Wohnensemble

Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend ohne Durchgangsverkehr. Sie haben mit allen Verkehrsmitteln eine hervorragende Anbindung! Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt, die S-Bahn S8 ca. 800 m. Die A96 ist ca. 3 km entfernt und die A99 erreichen Sie nach 3,6 km. Die Entfernung zur „Stadtmitte“ ist fußläufig zu erreichen. Germering ist die sechstgrößte Stadt Oberbayerns und liegt vor den westlichen Toren Münchens. Die Stadt zählt ca. 38.000 Einwohner auf einer Fläche von 2.159 Hektar und bietet alles, was das Leben lebenswert macht. Germering verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München sowie eine hervorragende Infrastruktur. Sie sind schnell auf der A 96 sowie die westliche Autobahn A 99. Die S-Bahn S8 (Stammstrecke) und direkte Verbindung zu Flughafen München, erreichen Sie fußläufig in 10 Minuten, mit P&R in 3 Minuten. Sie sind in ca. 20 Minuten am Münchener Hauptbahnhof. Germering verfügt über verschiedene Kindergärten, weiterführende Schulen (2 Gymnasien), alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte aller Fakultäten und mehrere Apotheken. Die Stadthalle im Zentrum von Germering bietet Ihnen ein umfangreiches Kulturprogramm und verfügt über ein eigenes Kino. Weiterhin verfügt die Stadt über ein großes Freibad und ein Hallenbad, eine Eishalle, Golfanlage, Tennis-, Fußball- und Sportvereine uvm. Dadurch, dass Germering eine eigenständige Stadt ist, können alle notwendigen Behördengänge auf kurzem Wege im Rathaus erledigt werden. Kein Vergleich zu den Behördengängen in München!! Im näheren Umfeld finden Sie verschiedene Wälder und das Fünfseenland. Der Ammersee und auch der Wörthsee sind in 15 Minuten, der Starnberger See in ca. 20 Minuten erreichbar. Hier bieten sich Ihnen unzählige perfekte Freizeitaktivitäten. Auch die entspannte Fahrrad-Tour findet hier immer das richtige Ziel. Der Germeringer See ist sogar auch zu Fuß schon in 10 Minuten zu erreichen!

Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24179048 - 82110 Germering – Germering

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck  
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)