

Exposé

Einfamilienhaus in Germering

Privatverkauf - Provisionsfrei: Freistehendes familienfreundliches Einfamilien Haus in guter Lage



Objekt-Nr. OM-416545

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.425.000 €**

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	691,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	235,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige Grundstück liegt in einer ruhigen Seitenstraße eines Wohngebietes (kein Durchgangsverkehr) in Germering.

Das 1977 errichtete Einfamilienhaus in solider Ziegelbauweise (freistehend) und einer durchdachten Raumgestaltung macht das Haus besonders attraktiv für Familien.

Der eingewachsene Garten mit umlaufender Hecke garantiert Ihnen die nötige Privatsphäre und der alte Baumbestand spendet großzügig Schatten.

Erdgeschoß:

Im Erdgeschoß befindet sich der große, offene und helle Wohn- und Essbereich (ca. 56 qm) mit Zugang zur sonnigen Westterrasse.

Im schön angelegten Garten können Sie die Abendsonne genießen.

Der offene Kamin im Esszimmer sorgt im Winter für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Desweiteren befindet sich im EG eine separate Küche, ein Kinderzimmer (alt. Gästezimmer/Arbeitszimmer) sowie eine Garderobe und ein Gäste-WZ.

Obergeschoß:

Das Obergeschoß erreicht man über eine gewendelte Treppe mit Natursteinstufen.

Dort befindet sich das Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich (22 qm) und direktem Zugang zum großzügigen Bad (10 qm) mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken.

Ein weiteres Kinderzimmer (15 qm) und das angrenzende Duschbad mit WC (5 qm) machen das Obergeschoß perfekt für Familien.

Alle Bäder sind mit Tageslichtfenstern ausgestattet.

Raumaufteilung:

- Zwei Vollgeschosse und DG
- Voll unterkellert mit Hobbyraum, Vorratsraum, Waschraum, Heiz- u. Tankraum für 10.000 Lt Öl
- Nutzbarer Dachboden als Stauraum oder Ausbaureserve
- Vorgarten mit Einfriedung und Eingangstor
- abschließbare Mülltonnenbox integriert in Mauer
- Einzelgarage mit elektrischem Tor und separater Stellplatz
- anschließend an die Garage ein weiterer großzügiger Abstellraum für Fahrräder, Kinderspielgeräte, Gartenmöbel und Gartengeräte

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses entspricht dem Baujahr.

Fliesen, Parkett, im Wohn- und Schlafbereich Teppichboden. Kamin im Esszimmer mit Terrakotta Fliesen.

Durchgeführte Renovierungsarbeiten:

- alle Fenster getauscht (Kunststoff mit 2fach Verglasung), Qualitätsdachfenster von VELUX

- Rollläden an den Fenstern
- Haustüre getauscht
- Vissmann Öl-Zentralheizung neu eingebaut 2014
- Hauswände gestrichen
- Garage hat ein neues Dach, neuer Innenboden + Elektroantrieb Garagentor
- Terrassenbelag
- Wasserenthärter
- Markise elektrisch betrieben

Im Kellergeschoß gab es einen Wasserschaden.

Der "Energieausweis" liegt bei Besichtigung vor,

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer, Ohne Makler, Ohne Provision.

Ich bitte Sie, Ihre Anfrage online zu stellen mit Angabe Ihrer Telefonnummer.

Für eine Besichtigung und ein weiterführendes Gespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Besichtigungstermine können nach Absprache per Mail/Tel. vereinbart werden.

Lage

Die Große Kreisstadt Germering liegt im Westen der Landeshauptstadt München und erfreut sich bei Jung und Alt größter Beliebtheit. Hier ist die Welt noch in Ordnung.

Nur 14 Minuten gehen Sie zur S-Bahn und fahren in 24 Minuten zum Münchener Hauptbahnhof. Über die Autobahn A96 erreicht man sehr schnell Lindau und

in 15 Minuten die Landeshauptstadt München.

Germering bietet Ihnen die komplette Infrastruktur, die Sie für Ihr tägliches Leben benötigen: alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs, Supermärkte, Banken und Ärzte sind schnell erreichbar.

Germering ist ein kleines Paradies für Familien mit Kindern. Die städtische Kinderkrippe ist direkt um die Ecke gelegen und im Umkreis von etwa 1 km befinden sich drei Kindergärten, die Grundschule und das Staatliche Carl-Spitzweg-Gymnasium. Zusätzlich gibt es zwei Mittelschulen, die Staatliche Realschule Unterpfaffenhofen, ein weiteres Gymnasium und die Staatliche Fachoberschule Germering.

Germering hat einen hohen Freizeitwert. Das Highlight ist hierbei der Wald "direkt vor der Haustüre". Hier kommen Spaziergänger auf ihre Kosten. Auch zum Fahrradfahren oder Wandern ist Germering ein guter Ausgangspunkt für viele schöne Routen durch das Fünf-Seen-Land. Der beliebte Starnberger See liegt nur ca. 20 Autominuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Westseite

Exposé - Galerie



Westseite



Ostseite mit Garage/Stellplatz

Exposé - Galerie



Haus mit Grundstück

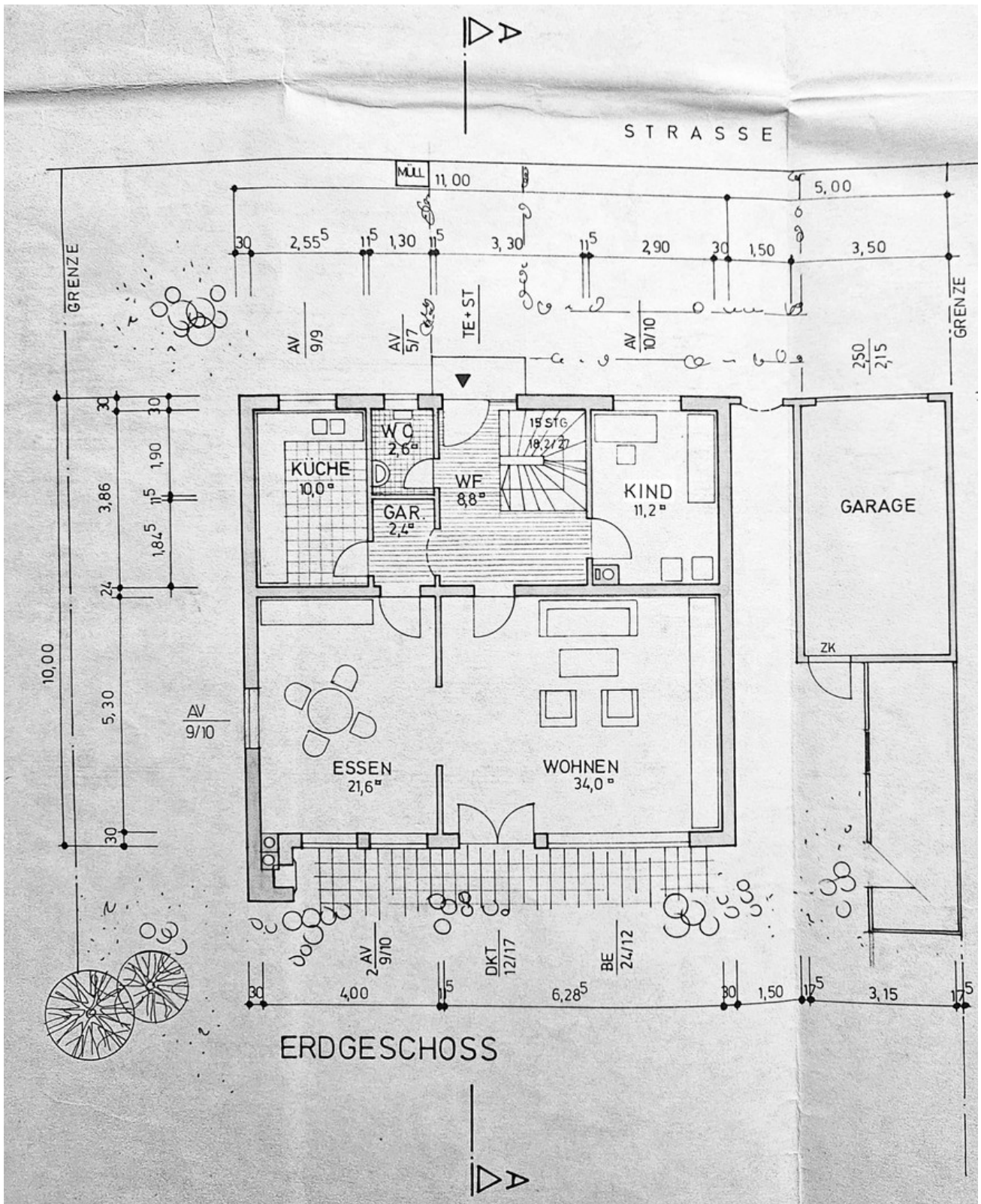


Eingangsbereich



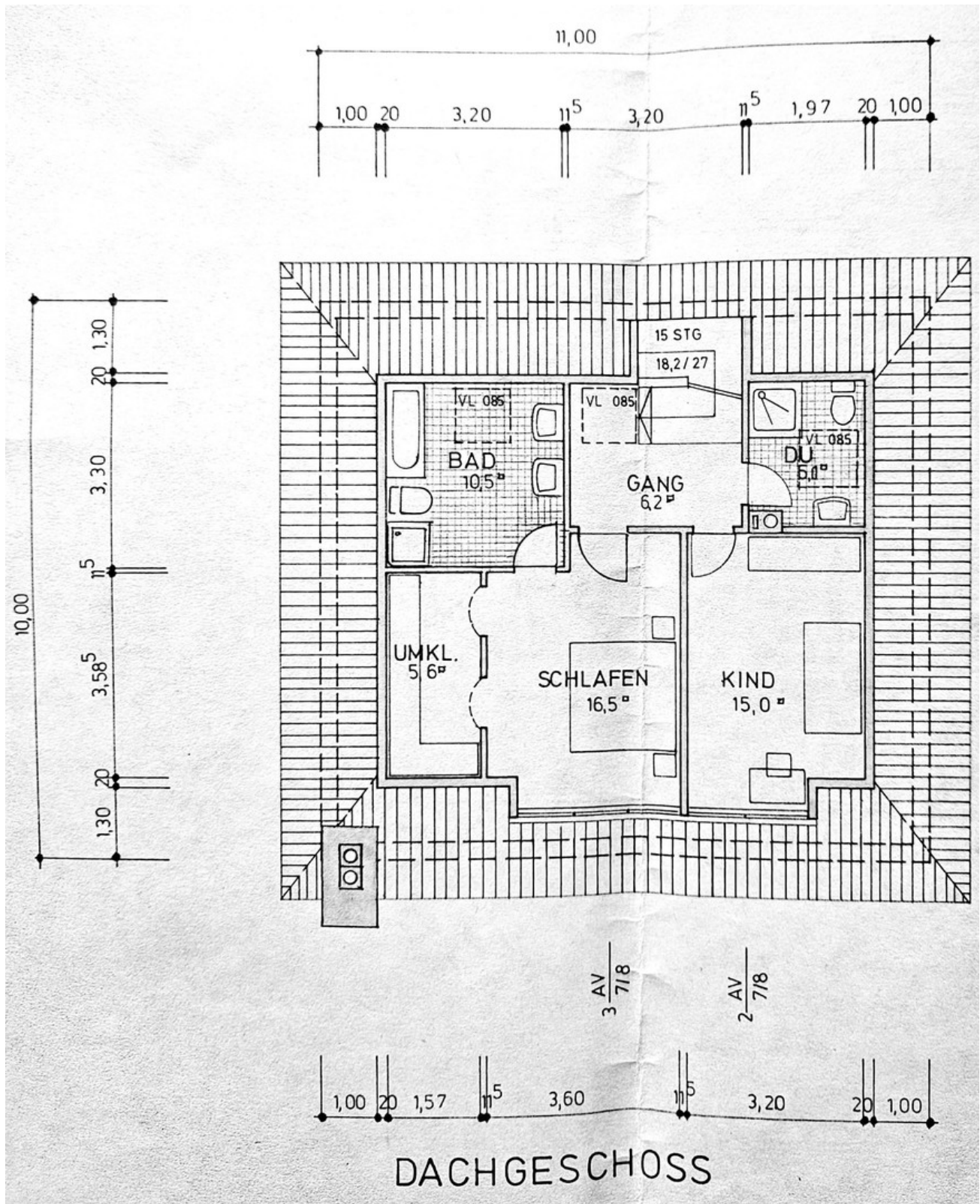
Heizung

Exposé - Grundrisse



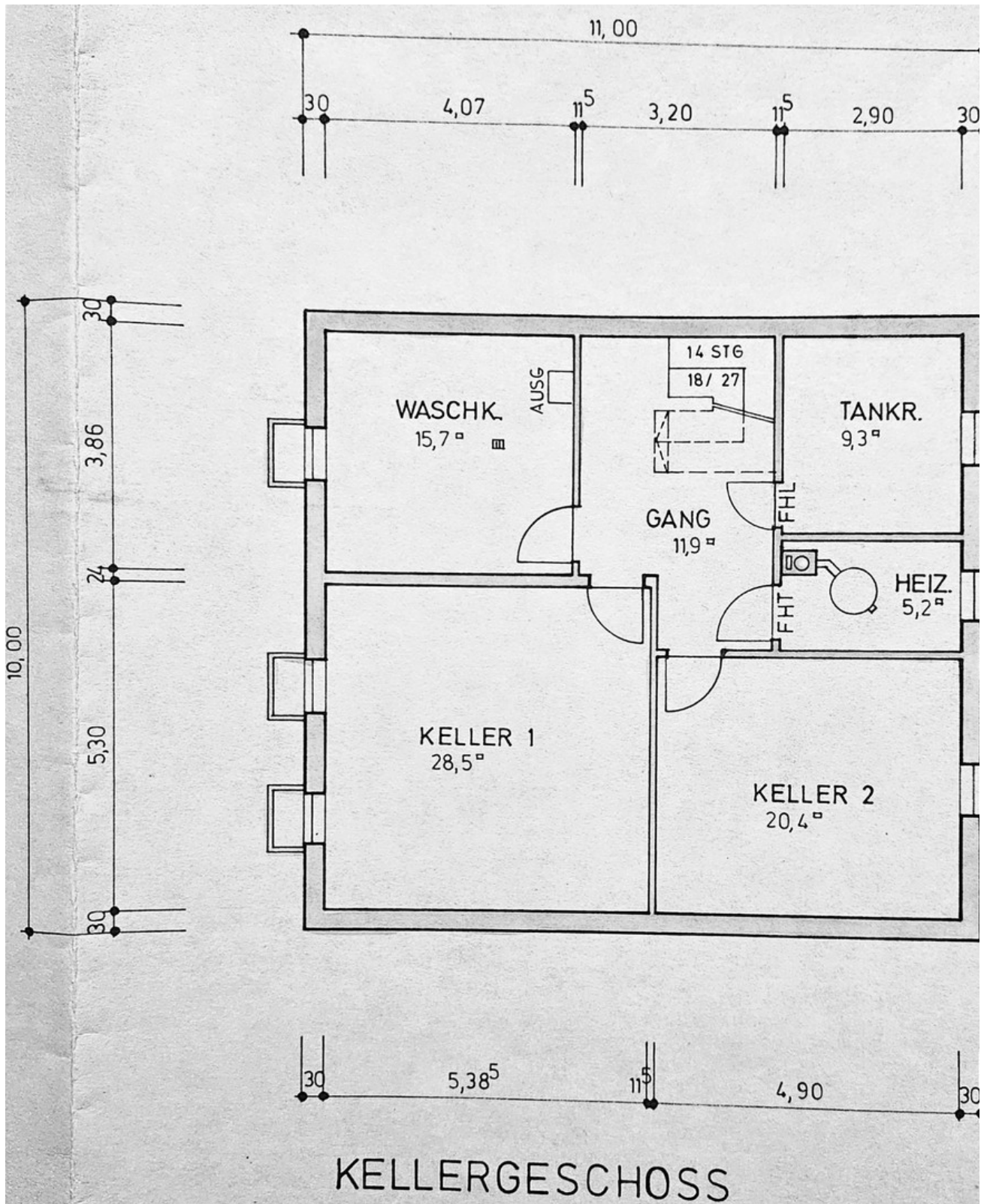
Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



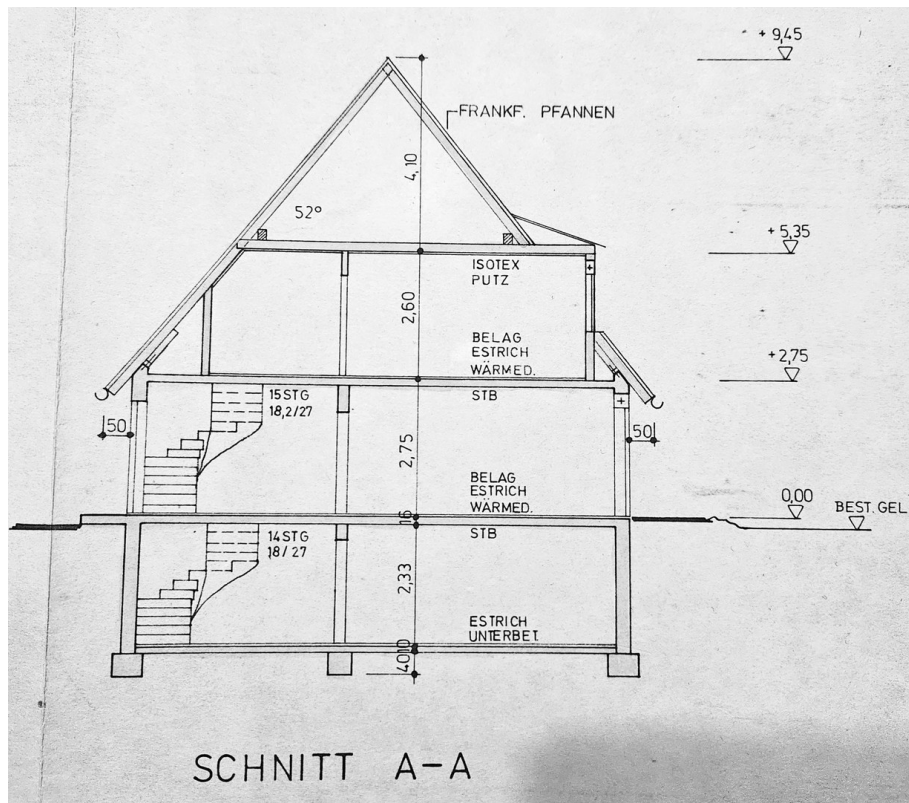
Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Schnitt