

Exposé

Reihenhaus in Germering

**Direkt einziehen & wohlfühlen: hochwertig saniertes
RMH – ruhig, neue Wärmepumpe, S-Bahn nah**



Objekt-Nr. OM-428883

Reihenhaus

Verkauf: **969.000 €**

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	190,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	23,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses frisch sanierte Reihenmittelhaus in schöner Lage von Germering bietet ein Zuhause für alle, die direkt einziehen möchten – ruhig gelegen, hochwertig ausgestattet und technisch auf aktuellem Stand. Auf ca. 137 m² Wohnfläche verteilen sich 5 Zimmer, 2 Bäder sowie ein separates Gäste-WC – ideal für Familien und Homeoffice.

Die Sanierung wurde konsequent auf Komfort und Zukunftsfähigkeit ausgerichtet: Die neue Wärmepumpe sorgt für zeitgemäßes Heizen, die Dämmung der obersten Geschossdecke unterstützt die energetische Qualität. Zusätzlich wurden Elektrik sowie Wasserleitungen erneuert – ein echter Mehrwert für langfristige Planbarkeit. Durchgehend verlegtes Echtholzparkett sorgt für eine warme, hochwertige Atmosphäre. Auch die Bäder sind frisch saniert. Ein Garten mit Terrasse bietet Lebensqualität – ideal für Kinder, Haustiere, zum Arbeiten oder Entspannen!

Ausstattung

- ca. 137 m² Wohnfläche, 5 Zimmer
- 2 Bäder + Gäste-WC
- Wärmepumpe als Primärheizung
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Echtholzparkett
- Elektrik erneuert (inkl. FI/Schutzkonzept)
- Wasserleitungen erneuert
- Garten mit Terrasse
- Garage + Stellplatz davor (zusätzlich 20.000 €)
- Keller sowie Dachboden als praktischer Stauraum

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Garage separat: Die Garage wird zusätzlich zum Haus mit 20.000 € ausgewiesen (Gesamtpreis 989.000 €).

Besichtigungen nach Vereinbarung. Bitte senden Sie bei Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon, ggf. Finanzierungsdetails), damit wir zeitnah einen Termin abstimmen können.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit typischer Reihenhauses- / Einfamilienhausstruktur – ein Umfeld, in dem man gerne lebt und die Kinder aufwachsen sieht. Durch die Nähe zur S-Bahn (weniger als 10 Min. Fußweg) ist man schnell in der Stadt (knapp 20 Min. zum Hbf) – eine perfekte Kombination.

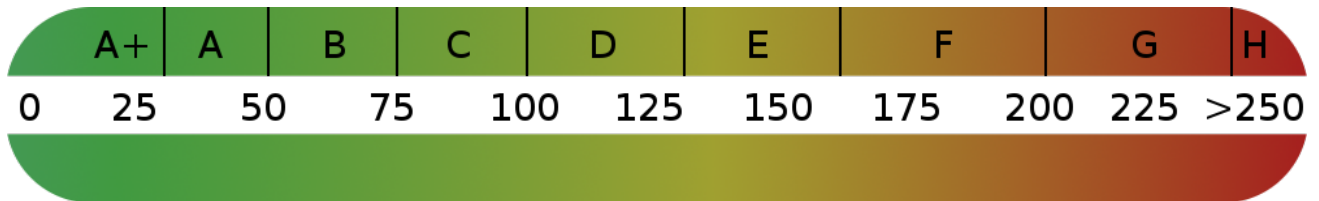
Daher gehört Germering zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Westen: kurze Wege nach München, sehr gute Infrastruktur und ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie Sport- und Freizeitangebote sind gut erreichbar. Neben der S-Bahn sorgen die wichtigsten Verkehrsachsen Richtung München und Umland für eine ideale Anbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Essecke

Exposé - Galerie



1. OG: 3SZ + Bad



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Dusche



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio

Exposé - Galerie



Bad 2.OG

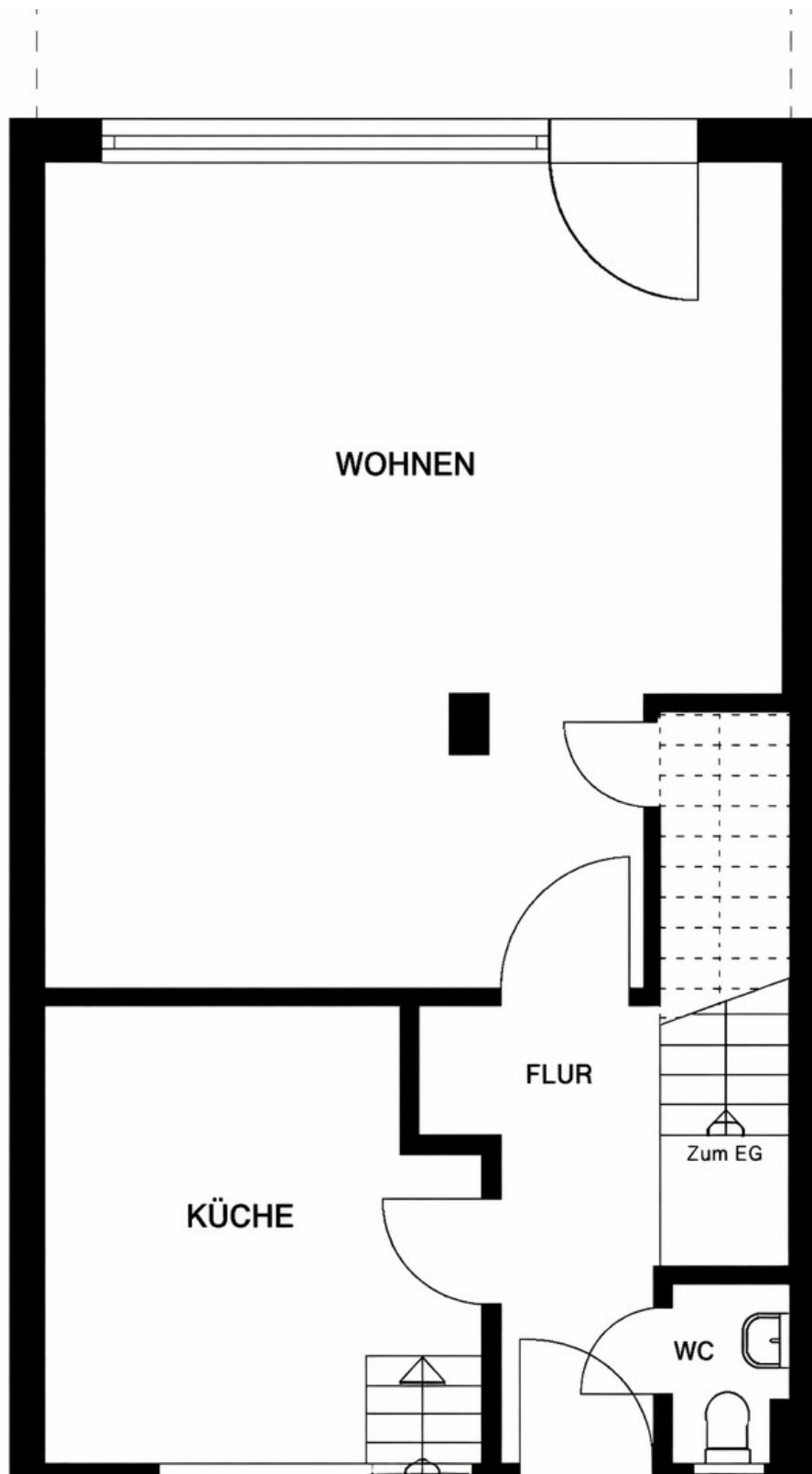


Eingangsbereich mit Gäste-WC



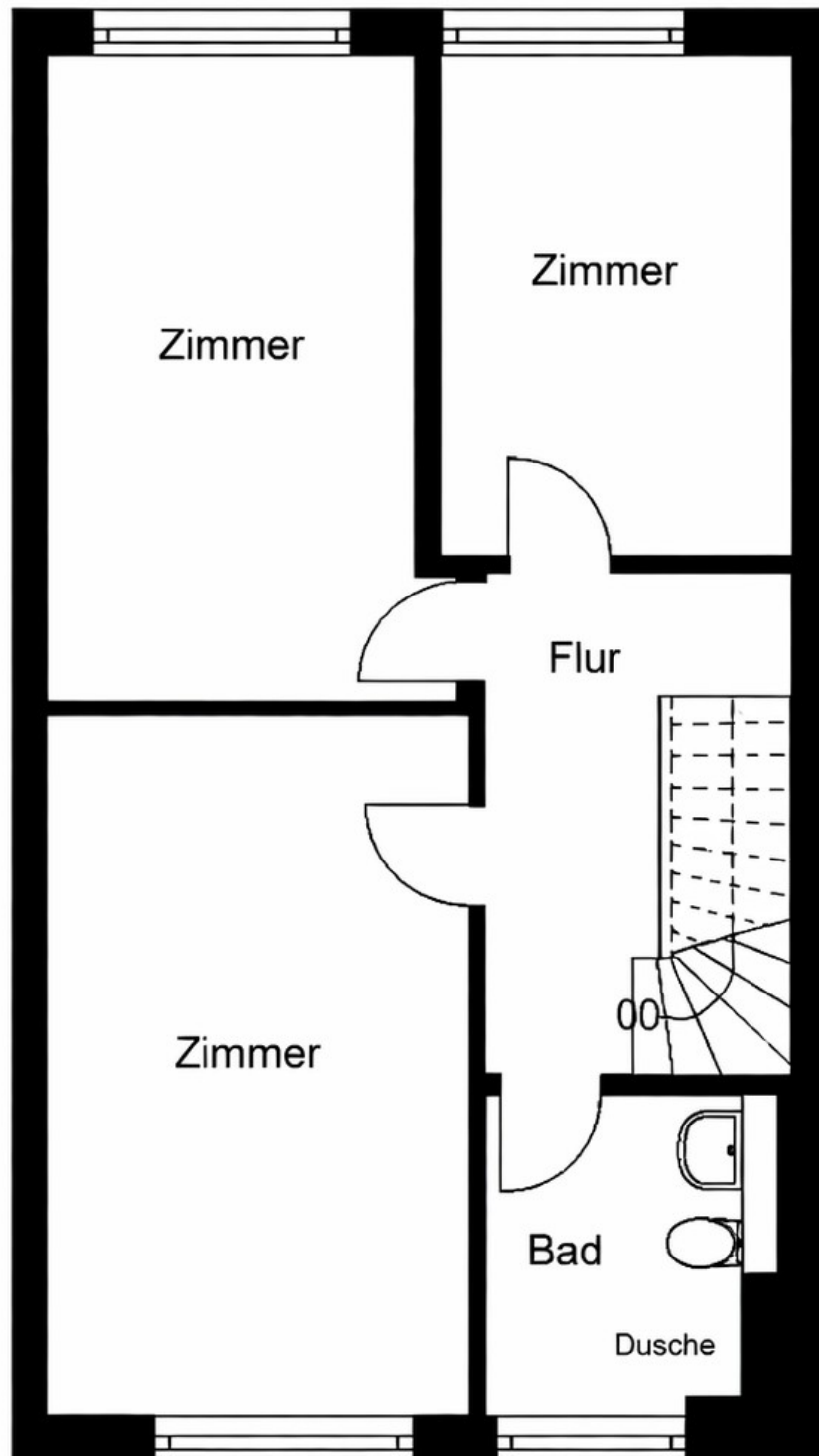
Gäste-WC Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



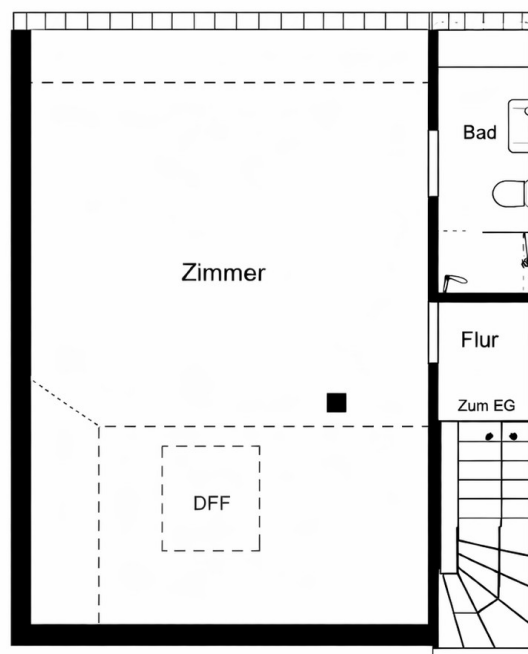
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss