

# Exposé

## Reihenhaus in Germering

**Schönes Reihemittelhaus in Top Lage von Germering,  
ruhig und zentral**



Objekt-Nr. OM-445603

**Reihenhaus**

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Stahl

82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	249,36 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	127,31 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In Bestlage von Germering steht dieses schöne, gut ausgestattete und sofort verfügbare Reihenmittelhaus in absolut ruhiger und dennoch zentraler Lage zum Verkauf.

Sie betreten das Haus mit überdachter Eingangstür durch einen Windfang mit Garderobe, linksseitig ist ein hell gefliestes WC.

Durch eine Holztür mit Glaselement gelangen Sie in den Flur, in dem sich das Treppenhaus befindet. Rechtsseitig treten Sie in die Küche mit EBK ein.

Am Ende des Flurs gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, in dem es auch möglich wäre, einen Kamin einbauen zu lassen. Es hat einen Wohn/Essbereich mit integriertem Bücherregal. Vom hellen Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse mit herrlichen Blick in den kleinen, eingezäunten Garten, der durch eine hohe Hecke Abschluss findet.

Der Garten (hauptsächlich Süd - etwas S/O - Ausrichtung) wurde liebevoll angelegt und beinhaltet alte Rosenstöcke. Die Sichtschutzwände zu den Nachbarn sowie die elektrische Markise wurden vor einigen Jahren erneuert. Sie bietet bei vollem Auszug einen komplett uneinsehbaren Schutz um auf der Terrasse zu verweilen. Ein Wasseranschluss zur Bewässerung und das Bedienelement für die elektrische Markise sind, wie auch ein kleiner Geräteschrank, ebenfalls an der Terrasse vorhanden. Vom Wohnzimmer aus können Sie mit einem Schalter das Außenlicht auf der Terrasse steuern. Die Lichtschächte sind mit Fliegengittern abgedeckt.

Im ersten Stock befinden sich drei Schlafzimmer, die wie auch das Wohnzimmer mit Echtholzparkett aus Eiche ausgestattet sind. Die beiden Zimmer zur Südseite hin, ermöglichen einen Ausgang auf den gefliesten Holzbalkon. Das etwas kleinere Zimmer schliesst an das Vollbad mit einem eingebauten Badezimmerensemble - inkludiertem Doppelwaschbecken, 3-seitigen Spiegelschrank mit Auszügen oben und unten - sowie einer Badewanne, Runddusche und Toilette. Es ist hell mit einige Ornamenten gefliest und hat ein großes Fenster.

Das wunderschöne, helle Dachgeschoss ist durch drei Fenster sowie eigenem Bad ein idealer Rückzugsort. Die Decke ist mit hellem Holz verkleidet und der Bodenbelag wurde vor ca. 10 Jahren mit einem neuen Korkboden versehen. Hier wurden einige Sonderausstattungen zum ursprünglichen Plan des Dachgeschosses genehmigt um diesen Raum so ideal zu gestalten.

Abgerundet wird dieses großes Zimmer durch an den Schrägseiten verkleidete Wände, die sehr viel Stauraum bieten. Hinter dem Bad gibt es eine kleine Holztür mit Licht, die den Eintritt in einen teils begehbaren Stauraum ermöglicht.

Auch im Bad gibt es eine Dusche, Toilette und ein Waschbecken sowie ein weiteres Fenster.

Im Flur des Speichers befindet sich eine Zugtreppe um in den Spitzboden zu gelangen, der zusätzlich Stauraum bietet. Vor wenigen Jahren wurde dort ein neues Fenster eingebaut.

Im komplett hell gefliesten Kellergeschoss befindet sich die erst 2021 neu eingebaute Ölheizung der Firma Thermondo mit drei neuen Heizöltanks zu je 1000 Liter Fassungsvermögen sowie dem neuen Ölbrennwertkessel (Buderus Logano plus). Vor dem Einbau wurden dieser Raum und der Bodenbelag von einem Maler neu gestrichen. Die letzte Wartung fand im April 2026 statt. Der Raum ist durch eine Brandschutztür betretbar und hat ein eigenes Fenster.

Daneben befindet sich der Waschraum mit einem Waschbecken sowie Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie ein Kellerfenster.

Ein weiteres Highlight in diesem Haus sind zwei, durch einen Rundbogen miteinander verbundene Räume, die jeweils mit großen Kellerfenstern zur Südseite und zwei Heizkörpern ausgestattet wurden, damit kann dieser große Hobbyraum zusätzlich als Wohnraum genutzt werden.

Im Flur des Kellers befindet sich unter der Treppe eine Holztüre die einen weiteren Stauraum bietet. Hier befinden sich bereits angebrachte Holzregale.

## Ausstattung

Dieses gepflegte Haus mit einer Grundstücksfläche von 220 m<sup>2</sup> wurde 1990/1991 in Ziegelbauweise erbaut und als Neubau von den Eigentümern erworben sowie stets von diesen selbst bewohnt.

Das gut und mit einigen Sonderanfertigungen beim Bau ausgestattete Reihenmittelhaus (Echtholzparkett, Korkboden, Marmorfliesen in den Fluren von EG bis DG sowie des gesamten Treppenhauses), Holztüren in Eiche, Holzfenster mit Rollos, bedarf je nach Wünschen einiger Renovierungsarbeiten und steht Ihnen sofort zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Reihenmittelhaus ist das 3. Haus eines Ensembles von 4 Häusern, mit eigener Zufahrt und eigenem, eingezäunten Garagenhof, der nur von den Bewohnern benutzt wird. Zu diesem Haus gehört die letzte Garage in der Anlage, die eine ideale Lage hat, da sie ungestört sowohl vor der Garage als auch auf dem dazugehörigen Stellplatz (ebenfalls der hintere im Hof) parken können. Das Garagendach wurde erst 2025 saniert. Die Garage hat ein Tor mit Elektroantrieb, das über Fernbedienungen gesteuert werden kann.

Zur Immobilie gehört diese Einzelgarage zum Kaufpreis von zusätzlich: 30.000,00 € sowie ein Stellplatz zum Kaufpreis von zusätzlich 15.000,00 €.

Somit beträgt der komplette Kaufpreis für das Haus mit Garage und Stellplatz:

835.000,00 €

Dieses Haus in Toplage von Germering erwerben Sie courtagefrei, direkt über die Eigentümer und können es nach Ihren Wünschen und Vorstellungen neu gestalten sowie ggf. eigenständig einige Renovierungsarbeiten vornehmen. Insgesamt ist dieses Haus, in dem übrigens auch nie geraucht wurde und das keine Haustiere beherbergte, in einem soliden Zustand. Die Nachbarschaft ist außerordentlich freundlich und gut.

Besichtigungen können nach telefonischer Absprache stattfinden.

Das Haus ist noch zum Teil möbliert und wird ab ca. Mitte Mai - bis auf die EBK - leerstehend sein. Auf Wunsch können noch Möbel im Haus belassen werden.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Makleranfragen sind unerwünscht.

## Lage

Germering, im Westen Münchens gelegen, bietet eine hervorragende Infrastruktur. In wenigen Fußminuten erreichen Sie von Ihrem Haus mehrere Bäckereien und Geschäfte wie z.B. Rossmann und Edeka oder auch die S-Bahnstation Germering-Unterpfaffenhofen. Zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten das GEP mit Kino und Restaurants sowie die Einkaufsmeile der Germeringer Innenstadt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine weitere S-Bahn-Linie und Busse gewährleistet, was eine schnelle Erreichbarkeit des Münchner Stadtzentrums aber auch die umliegenden Gemeinden und Städte ermöglicht. Sämtliche Schulen sind vor Ort und diverse Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportvereine und kulturelle Angebote runden das attraktive und sehr beliebte Wohnumfeld ab.

In einigen Fahrminuten erreichen Sie sowohl per Auto als auch mit der S-Bahnlinie das wunderschöne Fünfseenland in Oberbayern. Zu den fünf Hauptseen zählen der Ammersee, Starnberger See, Würthsee, Pilsensee und der Weßlinger See. Die Region bietet eine hohe Freizeitqualität mit Wassersport, Wandern und Radfahren sowie Kultur durch Orte wie das Kloster Andechs.

Die fußläufig zu erreichende Germeringer Stadthalle bietet ein umfangreiches Veranstaltungsprogramm. Das Reihenmittelhaus liegt sehr zentral und dennoch absolut ruhig im Germeringer Stadtgebiet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

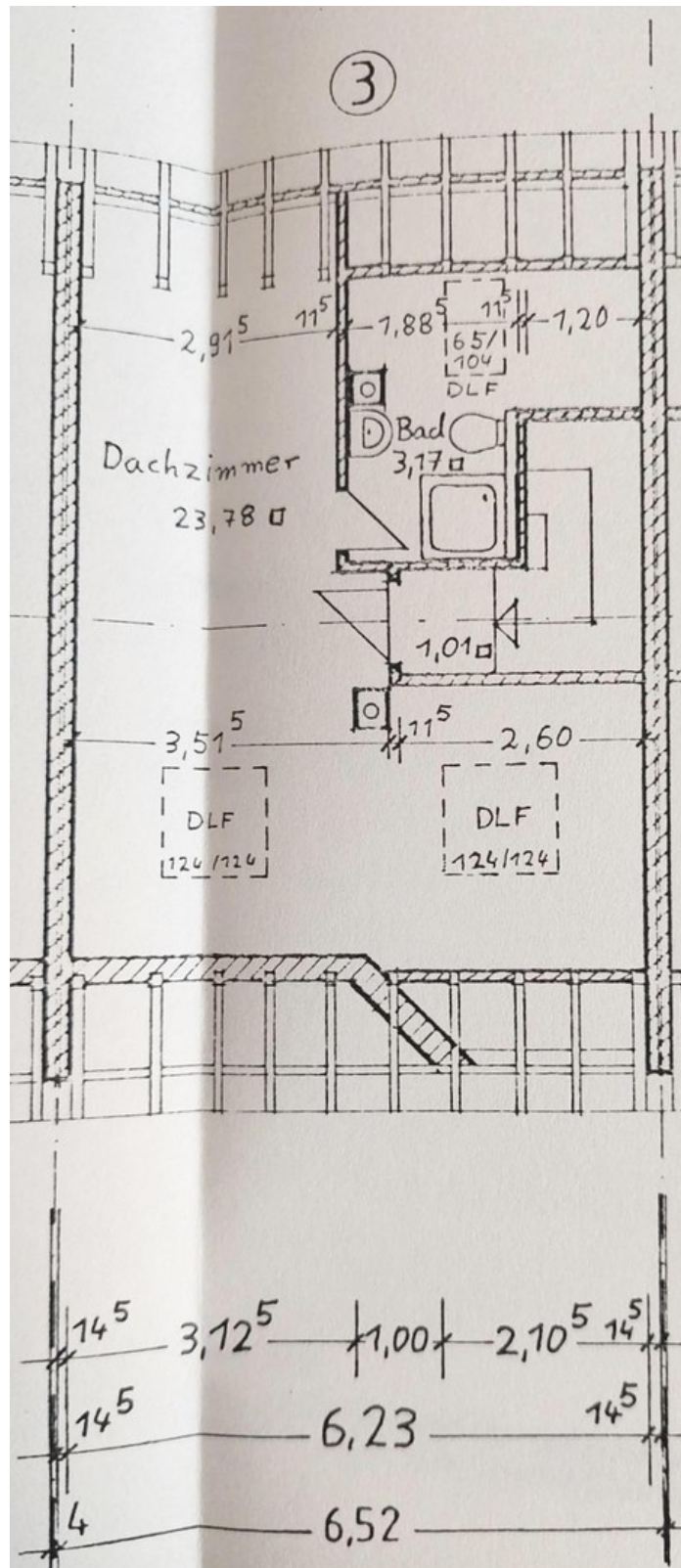


Reihenmittelhaus



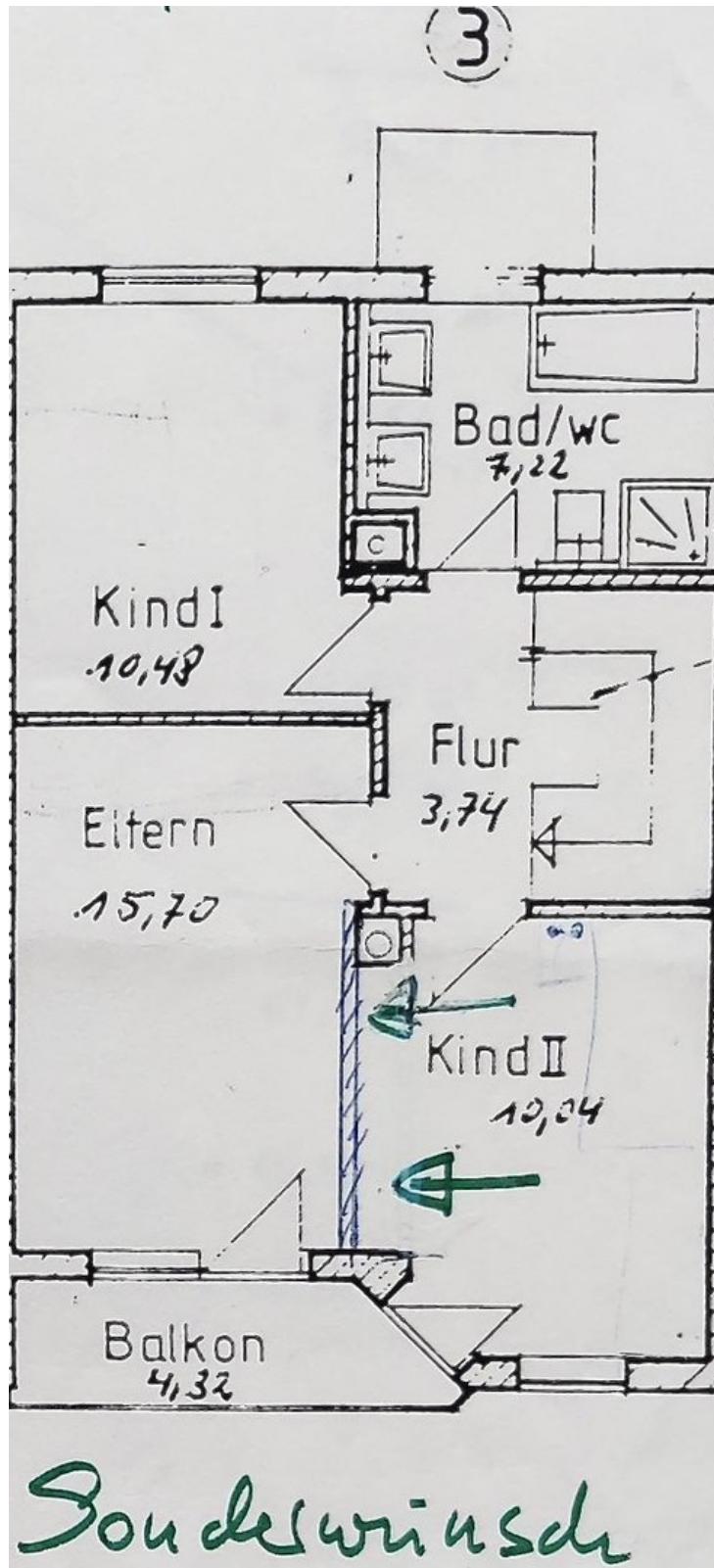
letzte Garage im Hof

# Exposé - Grundrisse



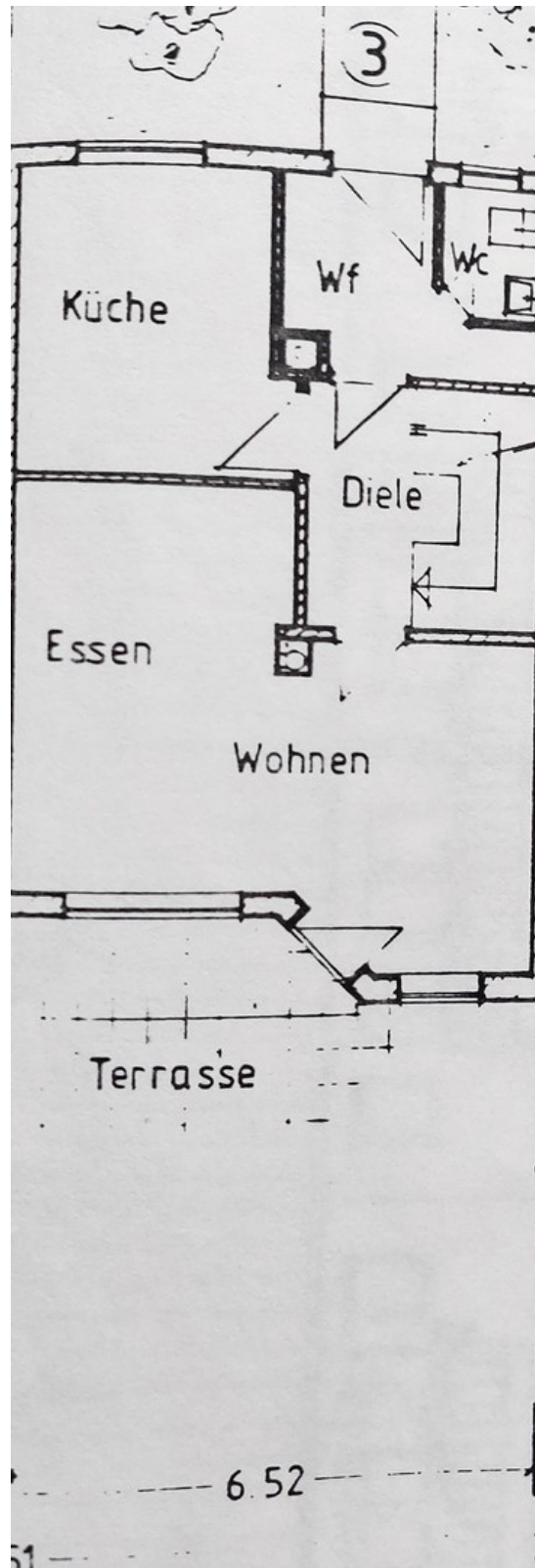
Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



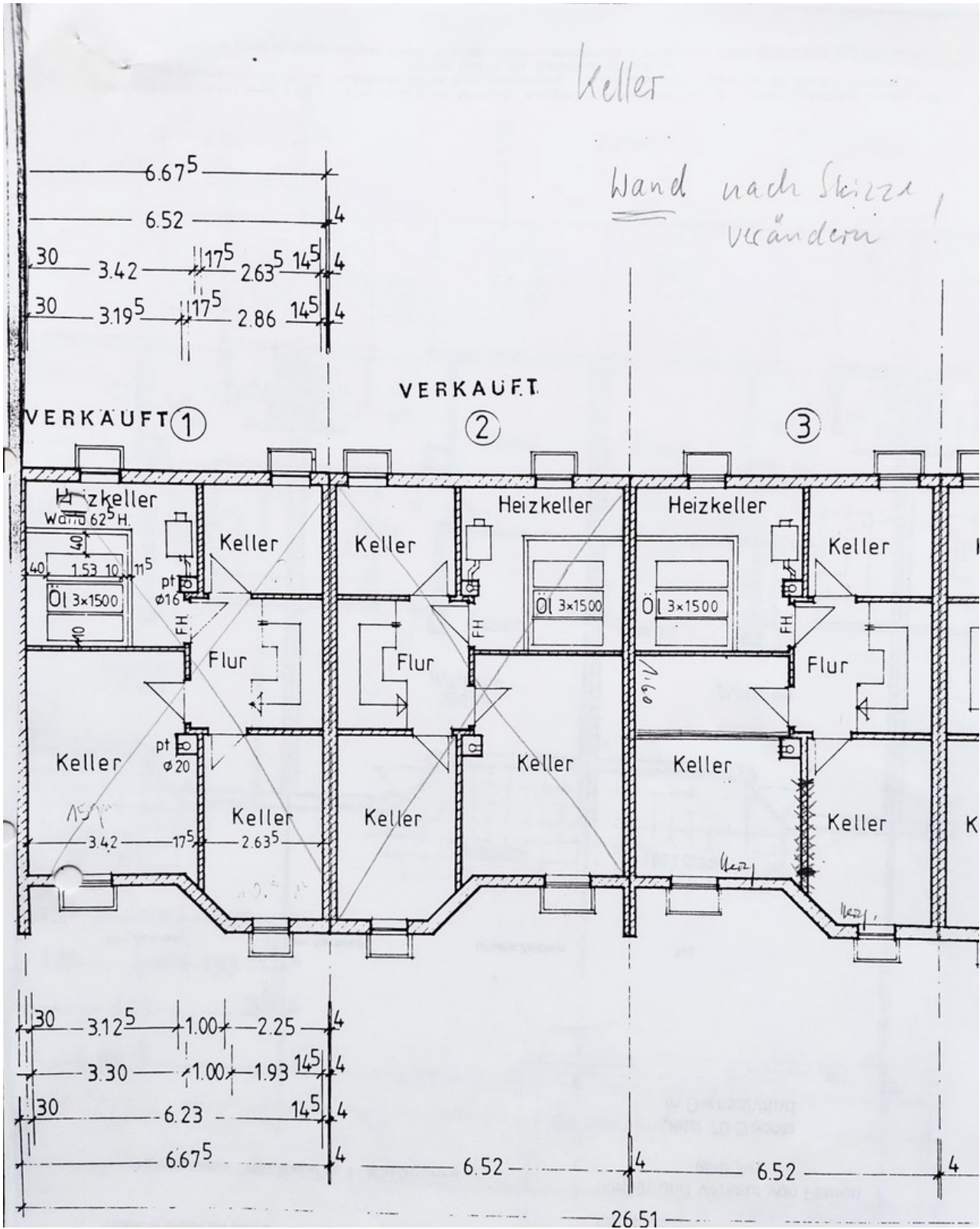
Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller