

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Germering

### Planeggerstraße 43a



Objekt-Nr. OM-458263

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.400.000 €**

Ansprechpartner:  
May Andreas

Planegger Straße 43a  
82110 Germering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau Doppelhaushälfte

Keller aus Beton nach WU-Richtlinie

Wohngeschoße aus massivem Ziegelmauerwerk

Dachgeschoß ausgebaut

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Bodenbelag Parkett bzw. Fliesen in Bad/WC/Eingang

## Ausstattung

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Hoval Luft-Wasser-Wärmepumpe

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Große Kreisstadt Germering im Landkreis Fürstentfeldbruck

an der Ortsstraße Planeggerstraße in der zweiten Reihe

Bushaltestelle (260) in 200m Entfernung

Bahnhof (S8) in 1.300m Entfernung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht Nord

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG WC

# Exposé - Galerie



EG Küche



OG Kind 1

# Exposé - Galerie



OG Kind 2



OG Schlafen

# Exposé - Galerie



OG Duschbad



DG Studio

# Exposé - Galerie



DG Vorbereitung Bad



Innentreppe

# Exposé - Galerie



Innentüren



KG Hobbyraum

# Exposé - Galerie



KG Heizung

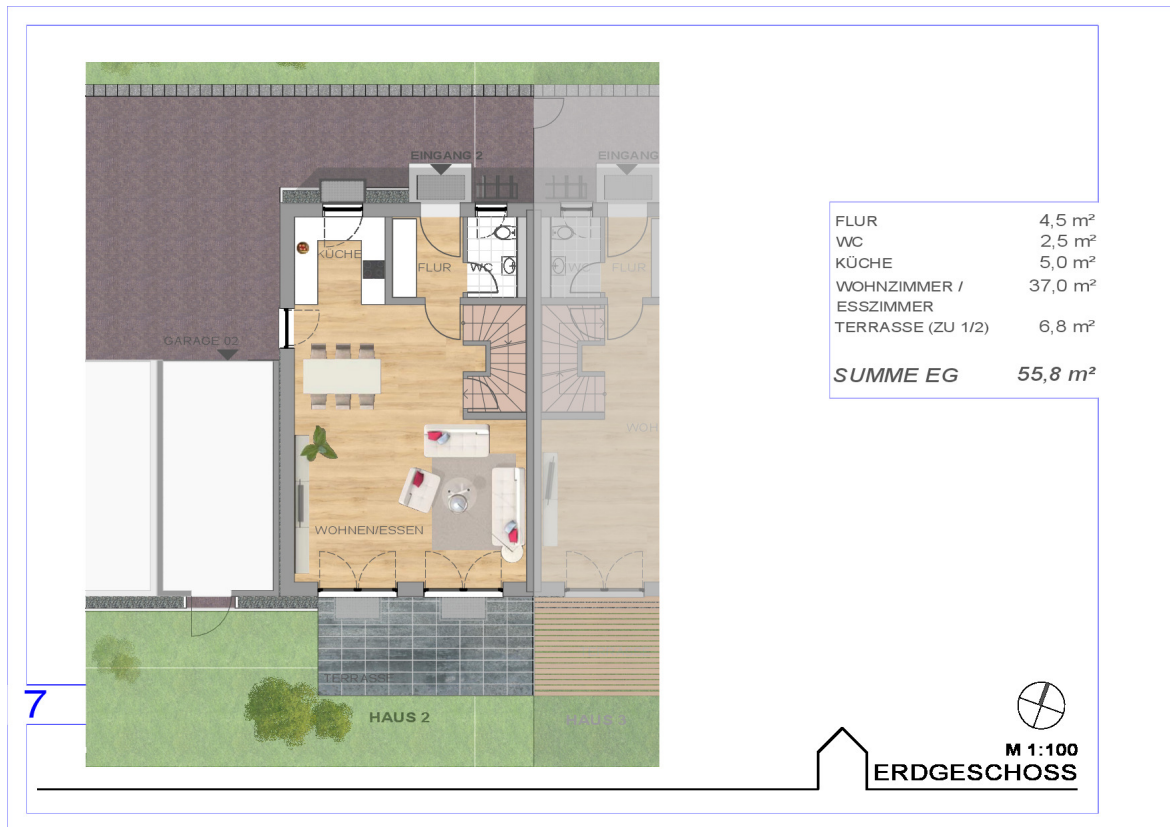


Terrasse Garten

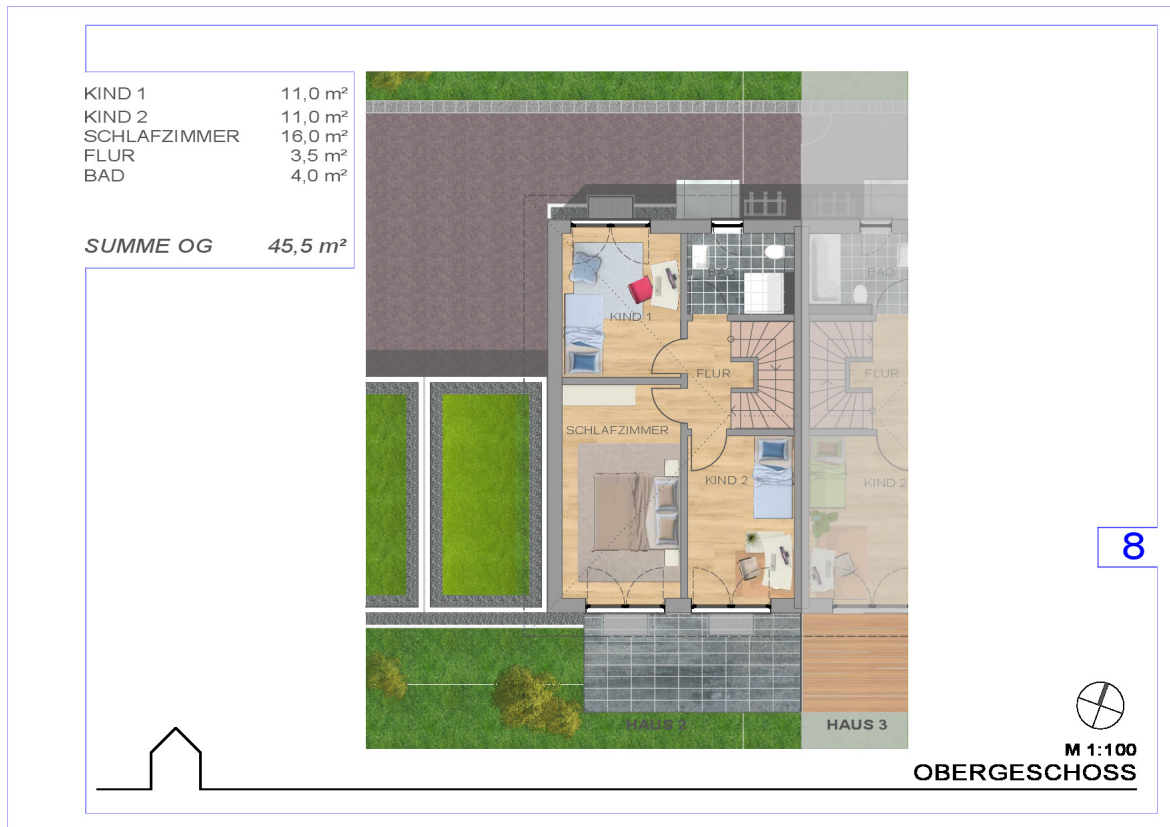
# Exposé - Grundrisse



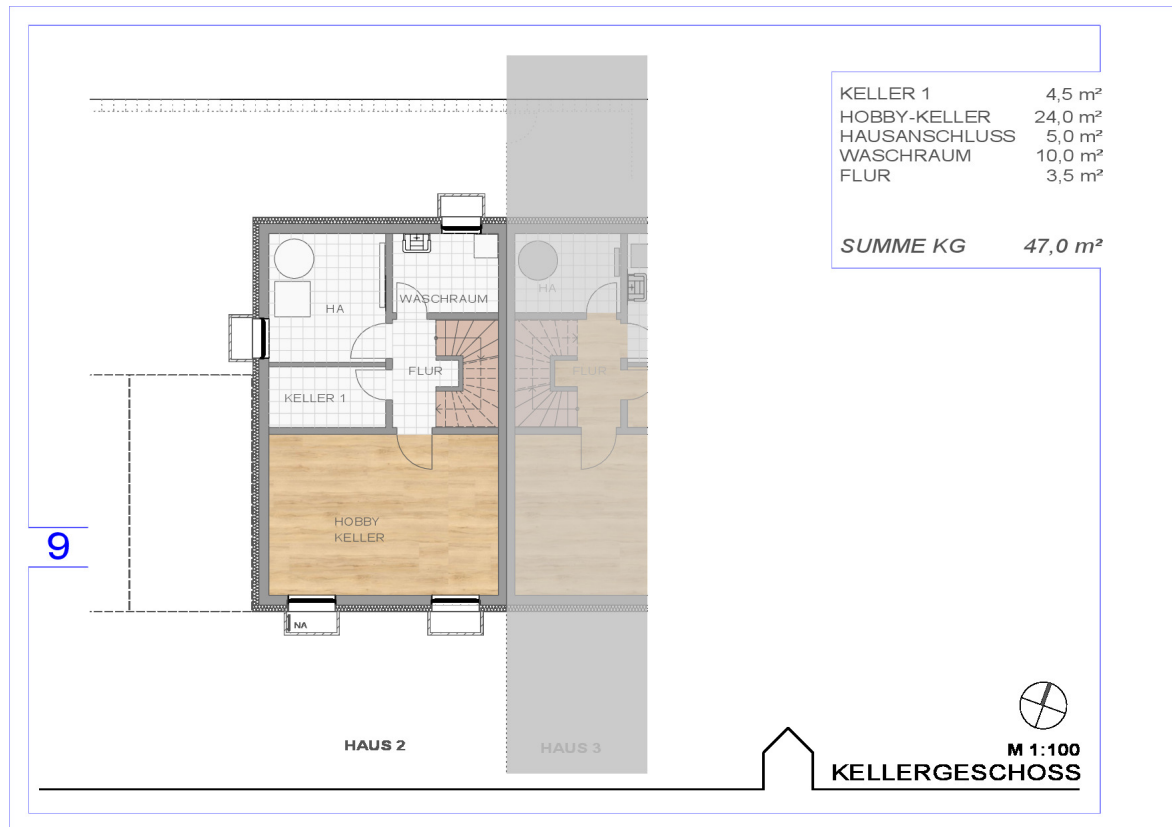
# Exposé - Grundrisse



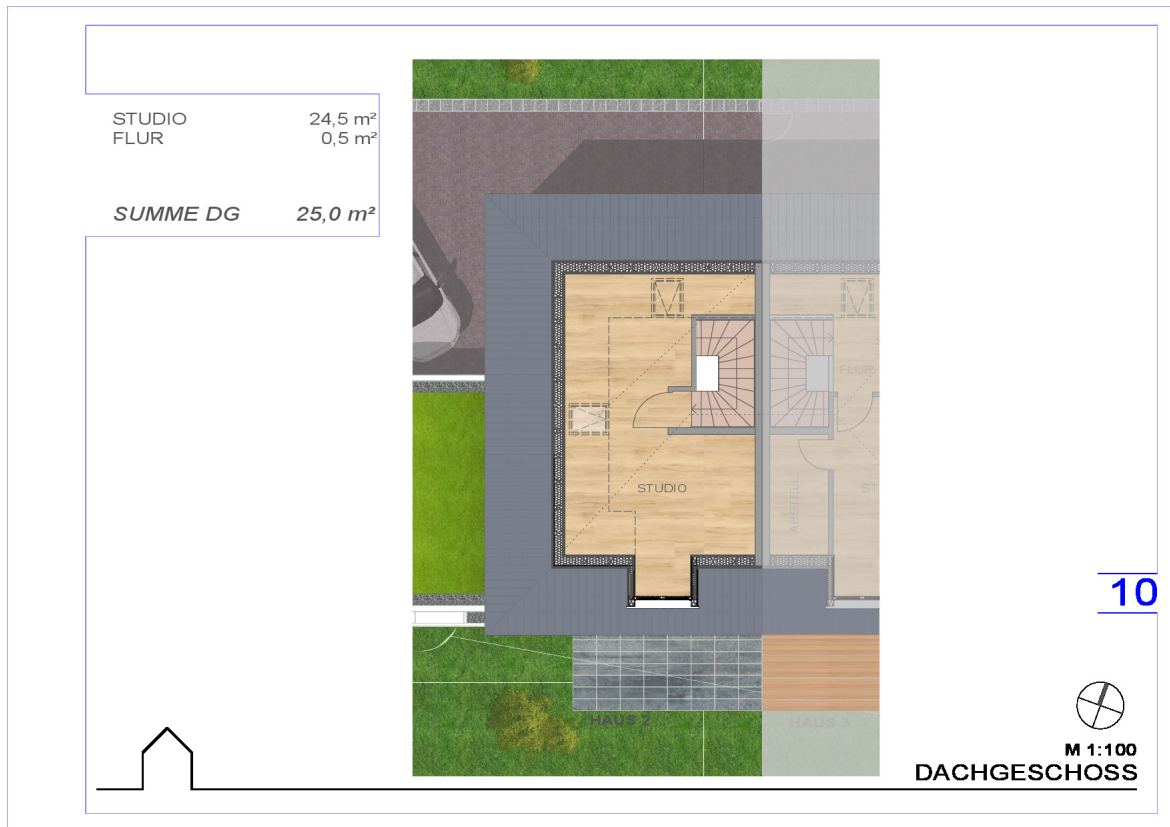
# Exposé - Grundrisse



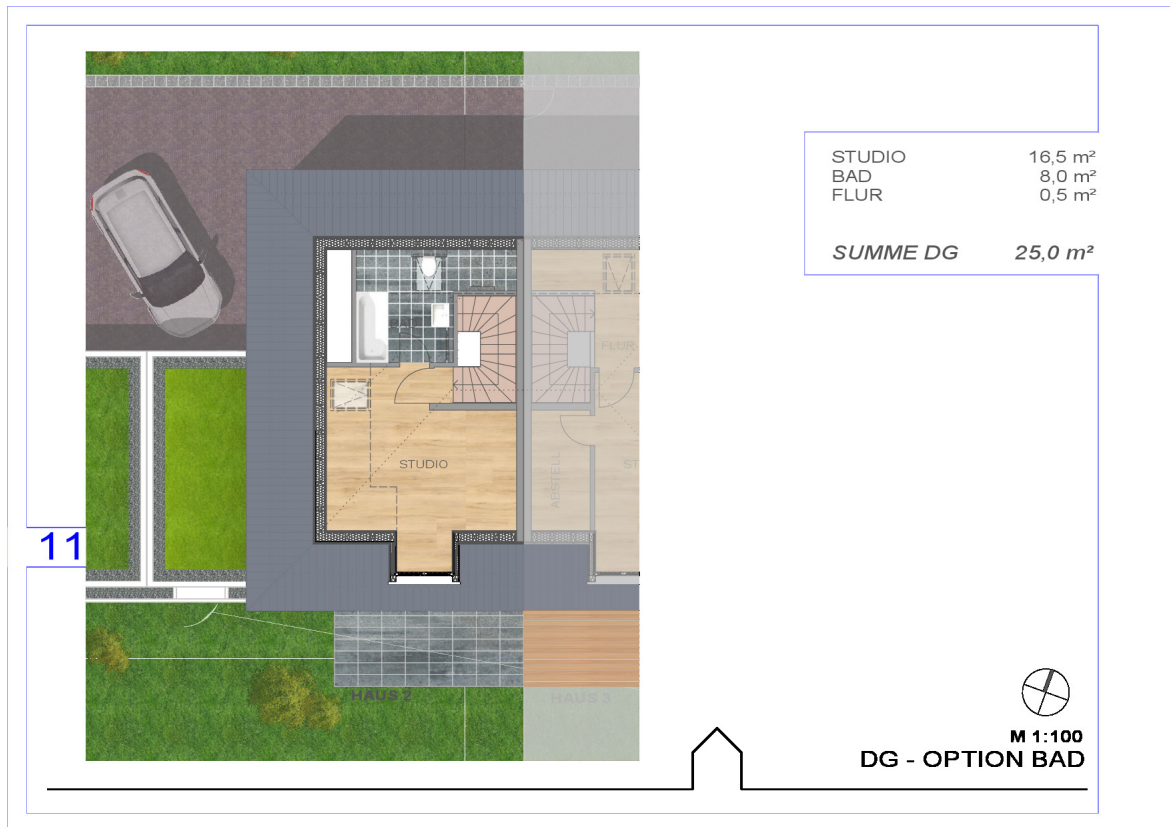
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



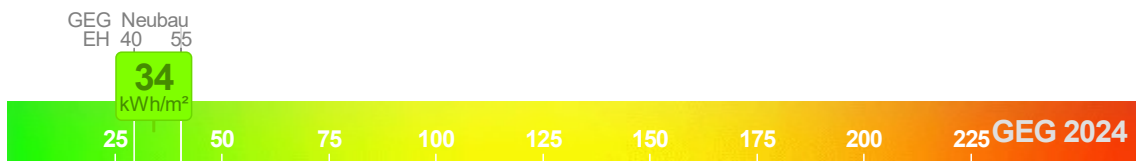
# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

### Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 34 kWh/m²a



### Gebäudehülle

Heizwärmebedarf

Ist-Zustand: 22 kWh/m²a



### Anlagentechnik

Anlagenverluste

Ist-Zustand: 5 kWh/m²a



### Umweltwirkung

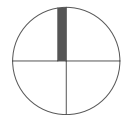
CO<sub>2</sub>-Emission

Ist-Zustand: 11 kg/m²a

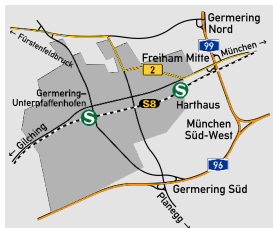




ZUM VERKAUF STEHT NUR NOCH DIE DOPPELHAUSHÄFLTEN MIT DER NUMMER 2.

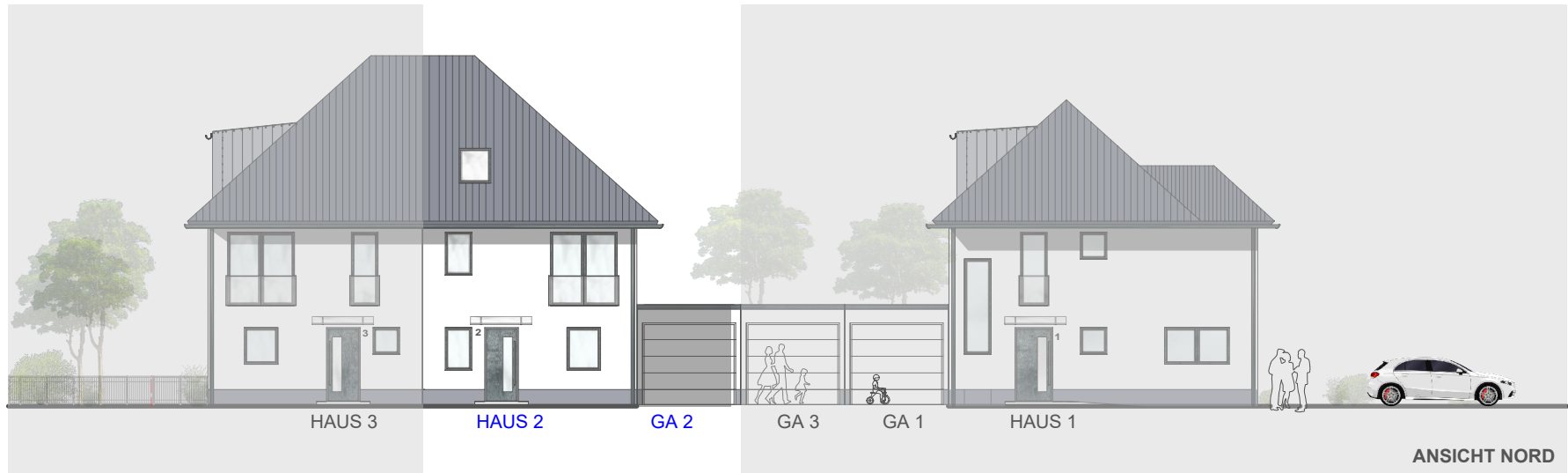


4



DIE ARCHITEKTUR IST DIE FORTSETZUNG DER NATUR IN IHRER  
KONSTRUKTIVEN TÄTIGKEIT

Karl Friedrich Schinkel



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

▶ HAUS 2: 173,3 m<sup>2</sup>

▶ GEMEINSCHAFTSFL.: 150 m<sup>2</sup>



PLANNERGERSTR. 43

13



M 1:200

GESAMTÜBERSICHT

# Baubeschreibung des Objektes



Das Bauobjekt liegt an der Planeggerstr. 43. Das Grundstück wird mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bebaut. Zu jeder Doppelhaushälfte gehört eine eigene Garage und ein Stellplatz im Freien.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich/Foyer, WC und die offene Küche zum Wohn- und Esszimmer. Die Erschließung des Obergeschoss erfolgt über eine Treppe im Zentrum des Gebäudes.

Im Obergeschoss findet man zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit Dusche und großformatigen Fliesen ausgestattet. Der Treppe weiter folgend gelangt man in das Dachgeschoss, in welchem sich ein lichtdurchflutetes Studio befinden.

Unter der Treppe zum OG befindet sich der Zugang zum Keller. Im Keller befinden sich Hausanschlussraum, Abstellraum, Waschraum und ein großzügig gestalteter Raum welcher auch als Hobbyraum genutzt werden kann.

In allen Räumen im EG bis zum DG wird eine Fußbodenheizung verbaut. Als Bodenbelag wird ein Parkettboden verlegt. Das Kellergeschoss wird mit rutschfesten Fliesen/Parkett ausgestattet. Durch die offene Grundrissgestaltung und Lage der Fenster sind alle Räume großzügig mit Tageslicht versorgt.

Als Wärmeerzeugung ist eine Luft/Wasser-Wärmepumpe in Monoblock-Ausführung eingebaut. Die Wärmepumpe nutzt umweltfreundlich und kostengünstig die in der Außenluft enthaltene Wärme für die Beheizung des Hauses.

5

