Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013474

82110 GERMERING

Attraktive Nutzungsmöglichkeiten & Raumwunder: Einfamilienhaus in absolut ruhiger Wohnlage

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 265 m²	ca. 831 m²	8	1.480.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.480.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.584,91 €**
Wohnfläche	**ca. 265 m²**
Zimmer	**8**
Grundstücksfläche	**ca. 831 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1967**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Badezimmer	**2**
Balkone	**1**

Bad mit	**Wanne, Fenster**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**24.08.2036**
Ausstellungsdatum	**25.08.2026**
Endenergiebedarf	**207,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Claudia Wächter
Tel. 089 2167 595 32
Claudia.Waechter@sis.de



Wohn-und Essbereich EG

Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahre 1967 in Massivbauweise auf einem ca. 831m² gut geschnittenen Grundstück errichtet und überzeugt durch seine absolut ruhige Lage und ein beeindruckendes Platzangebot.

Verteilt auf drei Ebenen stehen rund 265m² reine Wohnfläche zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie bieten, zum Beispiel als charmantes Mehrgenerationenhaus oder zur Verwirklichung eines individuellen Wohnkonzeptes.

Die drei Einheiten sind durch ein innenliegendes Treppenhaus räumlich getrennt, verfügen auch über jeweils separate Elektrik, sind aber nicht WEG geteilt. Kapitalanlegern bietet sich hier die Möglichkeit, durch eine eventuelle WEG-Aufteilung bzw Nutzungsänderung zusätzliche Einheiten zu schaffen und das Potenzial der Immobilie zu nutzen. Diese Option ist vom Käufer individuell mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Die Haupteinheit im Erdgeschoss (ca. 154m²) umfasst einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich (ca. 40m²) mit Kamin und Zugang zur sonnigen West-Terrasse sowie eine Küche, ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer. Über eine Treppe innerhalb dieser Wohnung gelangt man in die obere Etage, wo sich ein Schlafzimmer mit Loggia, ein weiteres (Home-office) Zimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche sowie separatem Gäste-WC befinden. Diese gelungene Aufteilung vermittelt das Gefühl eines Hauses im Haus. Der traumhafte Garten in West-Ausrichtung bietet viel Platz zum Entspannen, Spiel und Genießen.
Im Obergeschoss befindet sich eine weitere ca. 55m² Wohnfläche umfassende Einheit bestehend aus zwei Zimmern und einem modernisierten Tageslichtbad.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 35,40 m² Wohnfläche umfassende weitere Einheit, bestehend aus zwei Zimmern, einem Tageslichtbad sowie einem nicht ausgebauten Dachspeicher (ca 22m2 Ntzfl). Diese Einheit ist derzeit nicht für Wohnzwecke ge-

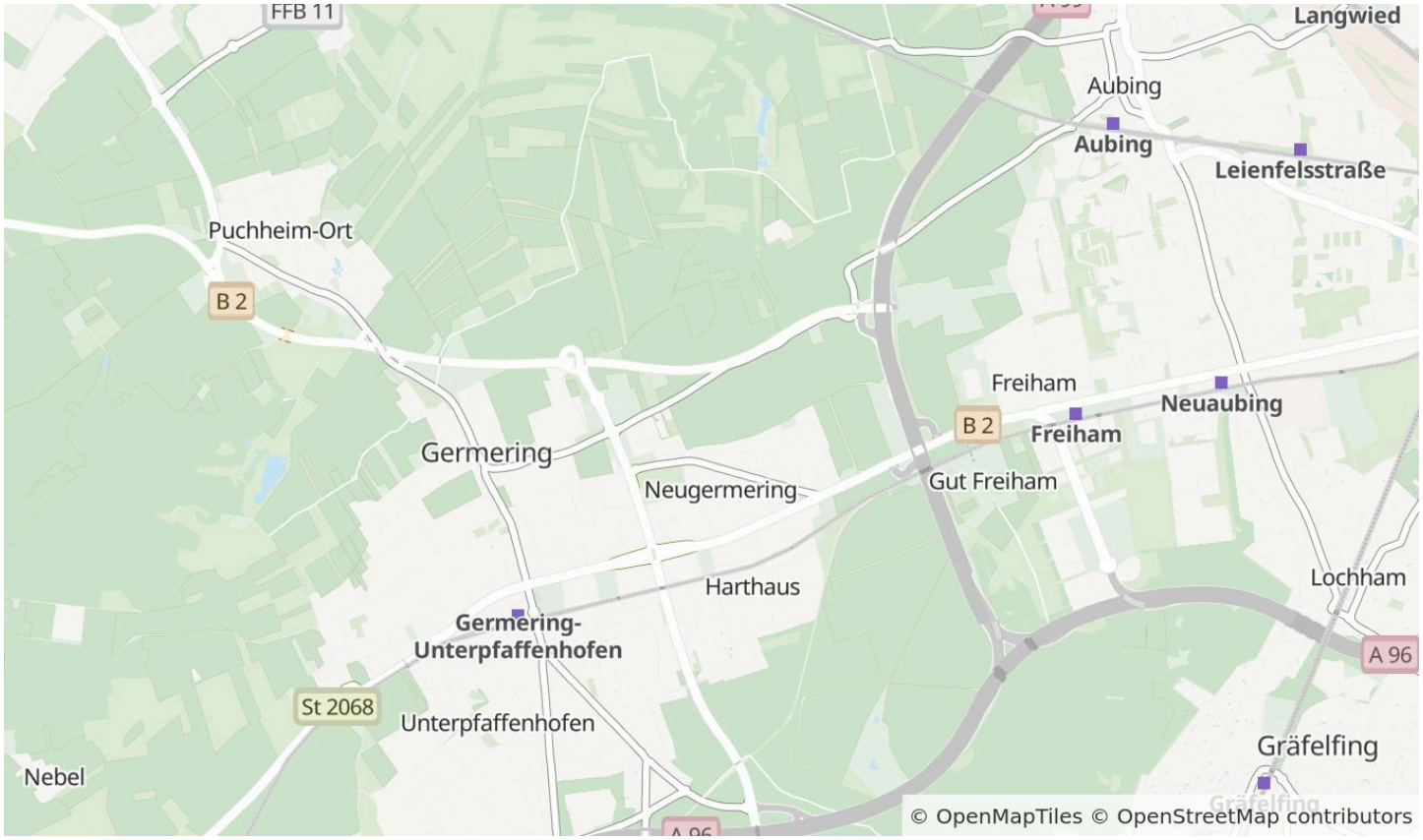
Frau Claudia Wächter
Tel. 089 2167 595 32
Claudia.Waechter@sis.de

nehmigt. Die Abklärung einer möglichen Nutzungsänderung obliegt dem Käufer.

Im Kellergeschoss überrascht die Immobilie mit weiterer Nutzfläche; ein Partyraum und eine Sauna mit Bad sorgen neben dem Heizungsraum für echten Freizeitwert.
Vervollständigt wird das attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage und einen großzügigen Lagerraum (ca 75m2 Nutzfläche).

Der Zustand der Einheiten ist gepflegt, aber renovierungsbedürftig (z.B. Elektrik). Die Heizung wurde 2009 erneuert, eine Dachseite 2016 saniert, zwei der vier Bäder wurden vor einigen Jahren renoviert.
Die Immobilie ist nach Absprache kurzfristig bezugsfrei und bietet aufgrund der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten die einmalige Gelegenheit, Ihr individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.

Frau Claudia Wächter
Tel. 089 2167 595 32
Claudia.Waechter@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Germering- mit seiner idealen, familienfreundlichen Infrastruktur- liegt im Münchner Westen und zählt zu einem der aufstrebenden Orte nahe der Landeshauptstadt München. Die in jeder Hinsicht ideale Infrastruktur, unter anderem aufgrund der S-Bahn-Anbindung mit kurzen Fahrzeiten nach München, macht diesen Ort besonders attraktiv, vor allem auch für Pendler. In nur rund 3 Gehminuten fußläufig von der Immobilie entfernt erreicht man bequem die Bushaltestelle "Münchener Straße". Von dort aus bringt Sie der Bus in lediglich 4 Minuten direkt zur S-Bahnstation "Harthaus". Die Fahrzeit mit der S-Bahn-Linie S8 zum Hauptbahnhof München beträgt anschließend von hier aus ca. 20 Minuten. Der Flughafen ist auch per direkter Durchfahrt mit der S-Bahn-Linie S8 ab Harthaus in knapp einer Stunde zu erreichen. Mit dem PKW gelangt man über die Autobahnanbindung A96 (München/ Lindau) in ca. 30 Minuten in das Zentrum Münchens. Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten jeglichen Bedarfs, zahlreiche gastronomische Einrichtungen, Apotheken, Banken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Zum Beispiel befinden sich die bekannten Germeringer Einkaufspassagen (GEP) nur 10 Minuten fußläufig von der Immobilie entfernt.

Frau Claudia Wächter
Tel. 089 2167 595 32
Claudia.Waechter@sis.de



KI-generiert: Wohn-/Essbereich



Wohn-und Essbereich

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Erdgeschoss



Zimmer im EG

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Zimmer renoviert

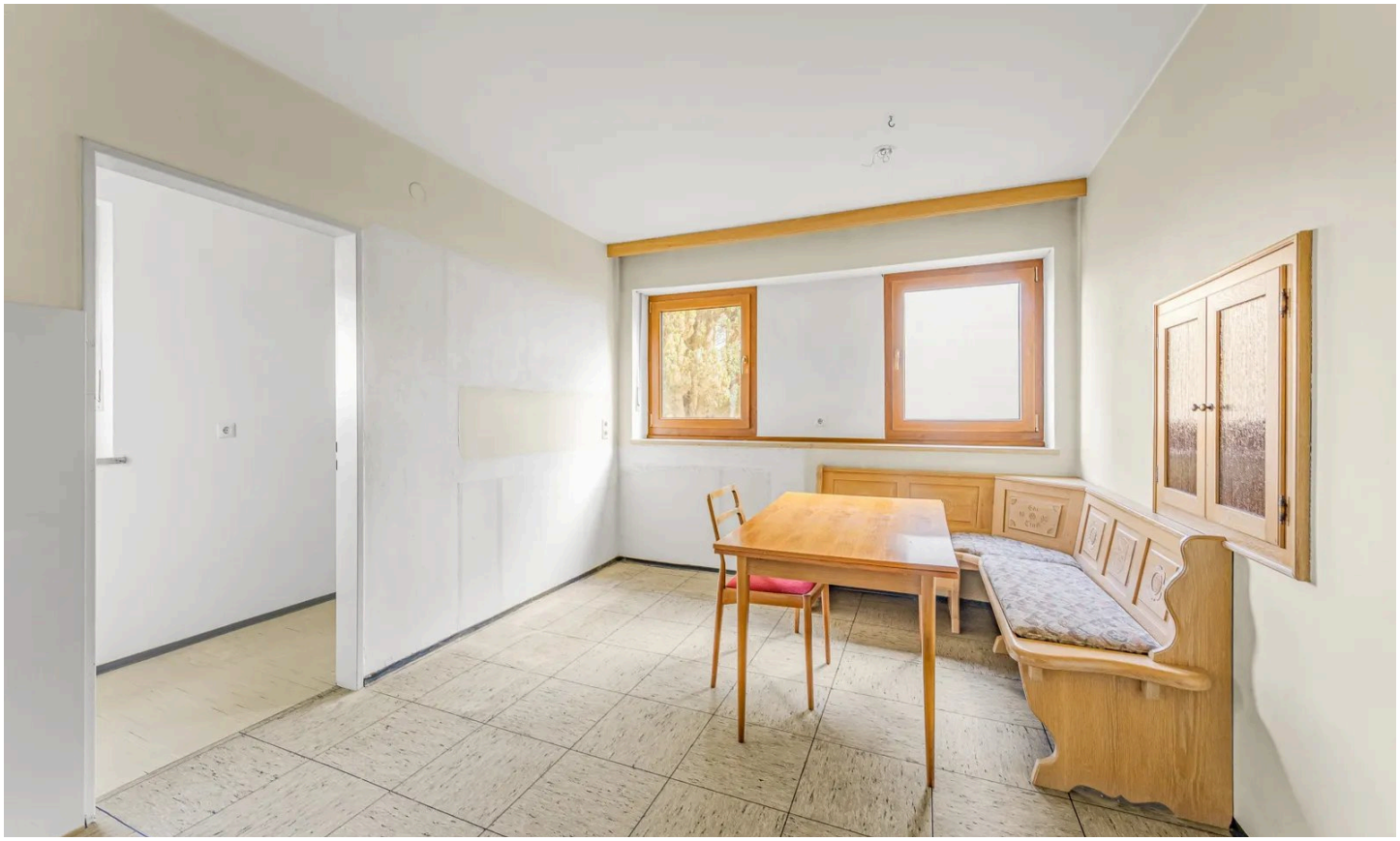


Schlafzimmer im OG

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Küche



Loggia

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Blick von der Loggia



Flur im OG der Haupteinheit

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Badezimmer



Badezimmer mit Badewanne

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Weiteres Zimmer (ca. 9,22 m)

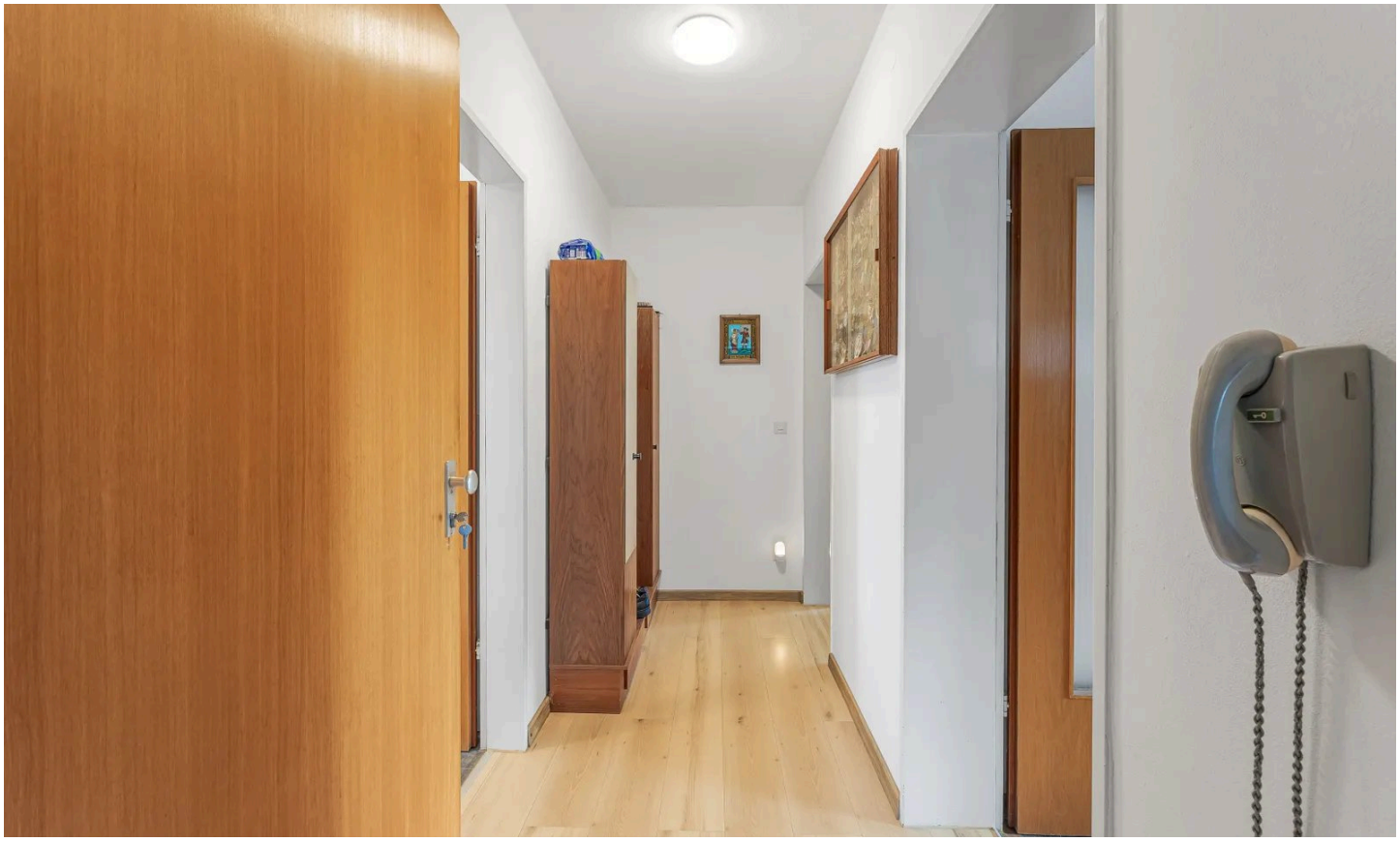


Treppenhaus

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Flur der 2. Einheit



Wohnküche der 2. Einheit

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Schlafzimmer der 2. Einheit



KI-generiert: Schlafzimmer

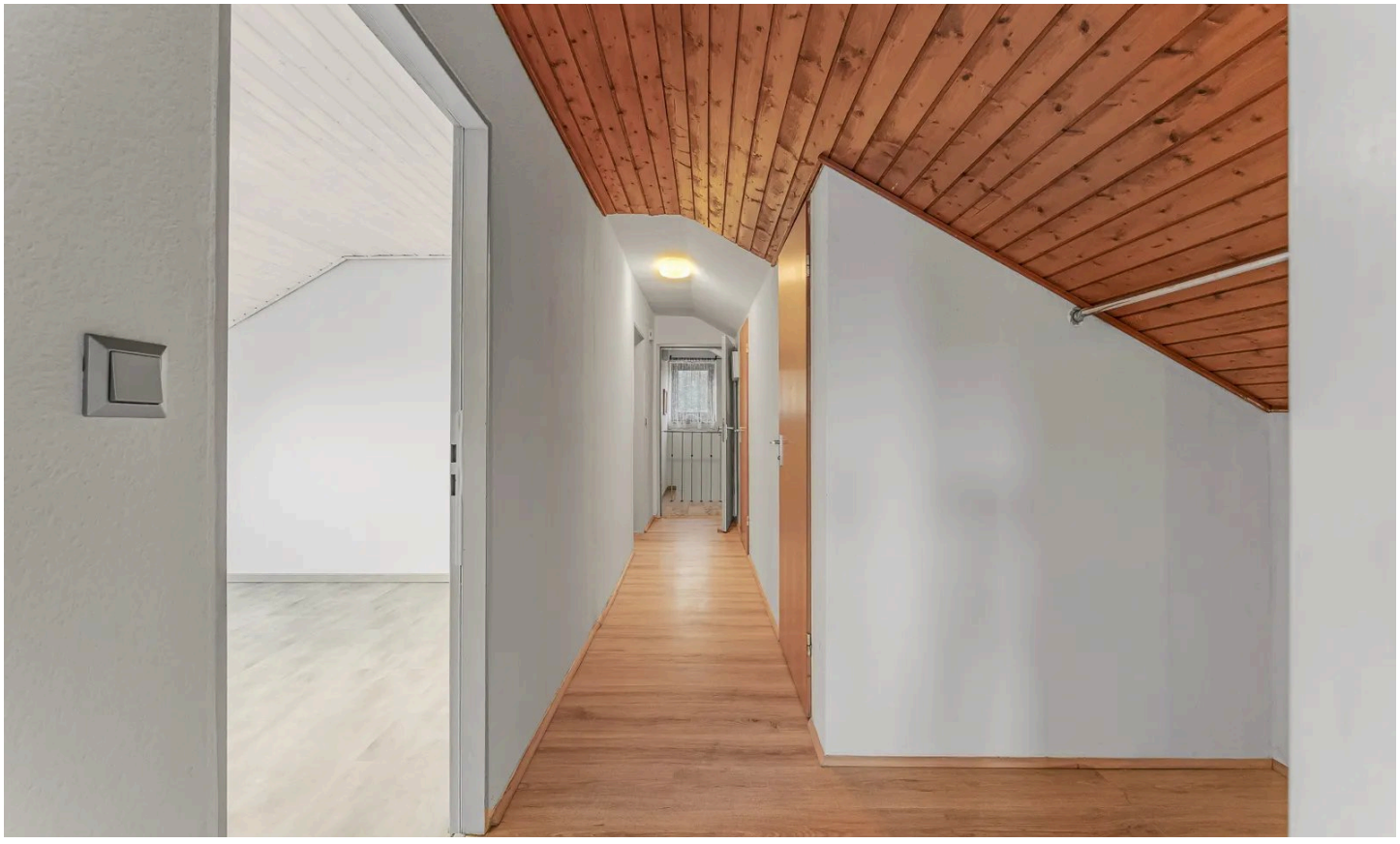
Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Renoviertes Badezimmer



Flur der 3. Einheit (DG)

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Wohnküche der 3. Einheit



Schlafzimmer der 3. Einheit

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Badezimmer der 3. Einheit



Sauna im UG

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Lage Umrandung

Sparkassen Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Claudia Wächter
Tel. 089 2167 595 32
Claudia.Waechter@sis.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Claudia Wächter
Tel. 089 2167 595 32
Claudia.Waechter@sis.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Claudia Wächter
Tel. 089 2167 595 32
Claudia.Waechter@sis.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Claudia Wächter

Tel. 089 2167 595 32

Claudia.Waechter@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Claudia Wächter
Tel. 089 2167 595 32
Claudia.Waechter@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Claudia Wächter

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 32

E-Mail: Claudia.Waechter@sis.de

Diese Immobilie online