


Exposé

Haus in Haus

Galerie-Wohnung
Germering

Grundstück 317 m²
Privater Garten ca. 220 m²
Wohnfläche ca. 148 m² (nach DIN 277)





Herzlich Willkommen in Germering!

Lage:

Germering, unmittelbar an der Stadtgrenze Münchens gelegen, besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und präsentiert sich als moderne und attraktive Stadt.

Germering bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. Sportanlagen, Hallenbad, Freibad, Kino, Eislaufhalle und den Germeringer See. Zudem verfügt Germering über eine Vielzahl an Kindertageseinrichtungen und Schulen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den umliegenden Seen wie dem Ammersee, Starnberger See, Wörthsee, Weßlinger See und Pilsensee, die alle bequem mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die idealen Verkehrsanbindungen über die Autobahnen A 96 und A 99 sowie die direkte S-Bahn-Flughafenlinie S 8 gewährleisten maximale Mobilität. Durch die über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen präsentiert sich Germering nicht nur als attraktiver Arbeits- und Wirtschaftsstandort, sondern auch als Stadt mit einem ausgezeichneten sozialen Netzwerk, das für alle Altersgruppen vielseitige Angebote bereithält.

Die Immobilie befindet sich im begehrten Ortsteil Unterpfaffenhofen von Germering. Spaziergänger und Outdoor-Sportler schätzen die Nähe zu Wäldern und der Natur.

Das Objekt:

Die lichtdurchflutete Wohnung (Baujahr 1980) vermittelt durch ihren eigenen Eingang im Erdgeschoss das Gefühl eines eigenständigen Hauses bzw. einer Doppelhaushälfte.

Vor und hinter dem Gebäude erstreckt sich ein privater Garten von insgesamt etwa 220 m². Im Erdgeschoss befindet sich der direkte Zugang zum nicht einsehbaren Garten mit Terrasse sowie ein Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe und weiterem Stauraum.

Im Obergeschoss (1. Stock) befindet sich - vom zentralen Flur aus - auf der linken Seite ein Raum, der aktuell als Arbeitsbereich genutzt wird. Des Weiteren folgt das Schlafzimmer. Auf der rechten Seite befindet sich das Bad mit Badewanne, separater Dusche, WC und Fenster. Weiterhin folgt die Küche, die mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist. Geradeaus gelangen Sie in den großen Wohn-/ Essbereich (ca. 47 m²), welcher mit einer Raumhöhe von ca. 5,75m beeindruckt. Zentral angelegt ist hier ein moderner Kaminofen im Beton-Design. Vom Wohn-/ Esszimmer aus können Sie den etwa 12 m² großen Süd-Balkon betreten.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den Galeriebereich - gut nutzbar als Büro oder Leseecke. Zudem befindet sich im Dachgeschoss ein weiteres Zimmer, welches z.B. als Kinderzimmer oder Sportraum genutzt werden kann.

Auf der Südseite ist ein eigener großer Gartenbereich, der zur Wohnung gehört. Dort wurde ein Gartenhaus errichtet. Hinter dem Haus ist ein weiterer nicht einsehbarer Gartenbereich mit einer teilüberdachten Terrasse. Nachmittags ist dort die Westsonne zu genießen.

Eine eigene Garage mit vorgelagertem Stellplatz gehört ebenfalls mit zur Wohnung.



Eingangsbereich

Erdgeschoss



Eingangsbereich

Erdgeschoss



Flur

Obergeschoss



Flur
Arbeitsbereich
mit Fenster

Obergeschoss



Schlafzimmer

Obergeschoss



Badezimmer

mit Fenster, Badewanne,
separater Dusche, Waschtisch,
WC, Fußbodenheizung,
Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss



Küche

mit Fenster, Fußbodenheizung,
hochwertiger Einbauküche mit
Markengeräten (Siemens,
Bosch, Franke etc.)

Obergeschoss



Wohn-/Esszimmer

mit Fußbodenheizung,
Holzofen, Deckenhöhe 5,75m,
offener Galerie

Obergeschoss



Essbereich

Obergeschoss



Wohnbereich

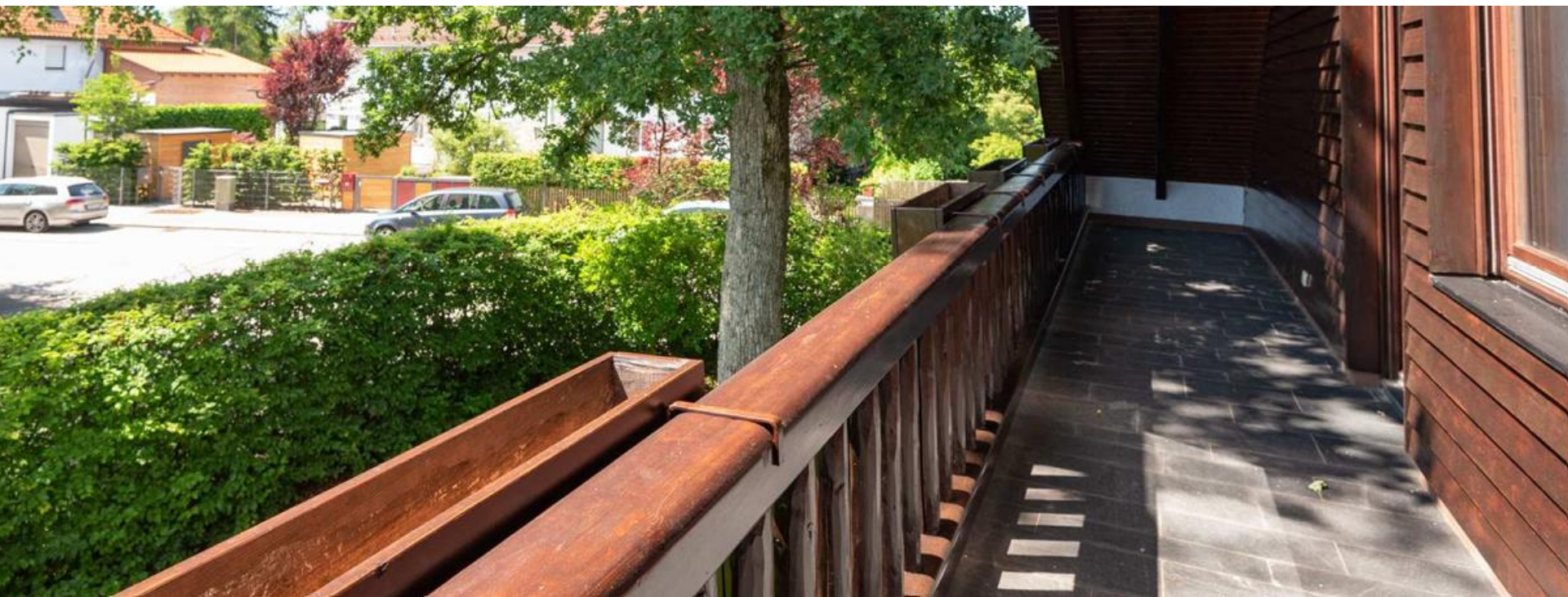
Obergeschoss





Balkon/ Aussicht
mit Blick in den eigenen Garten

Obergeschoss



Galerie

Dachgeschoss



Ausblick Galerie

Dachgeschoss



Zimmer

Dachgeschoss



**Garten
vor dem Haus**



**Garten mit Terrasse
hinter dem Haus**
(nicht einsehbar)



Überdachte Terrasse



Garage & Stellplatz
mit Vorbereitung eines
Anschlusses für ein Elektroauto

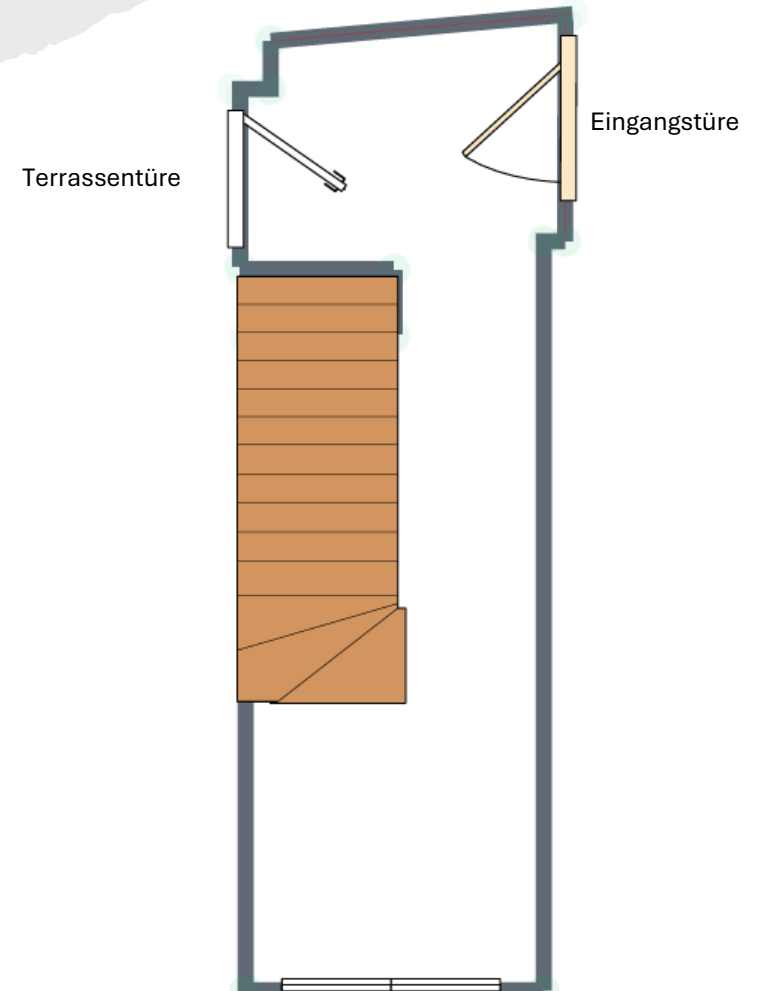


Grundriss Erdgeschoss

Zimmer/ Bereich	Wohnfläche in m ² (Circa-Maße)
Eingangsbereich	11,54
Überdachte Terrasse	11,16 (angesetzt mit 50%)
Wohnfläche Gesamt EG	17,12

Berechnung nach DIN 277

Grundlage: Bauplan & eigene Messungen (ohne Gewähr)

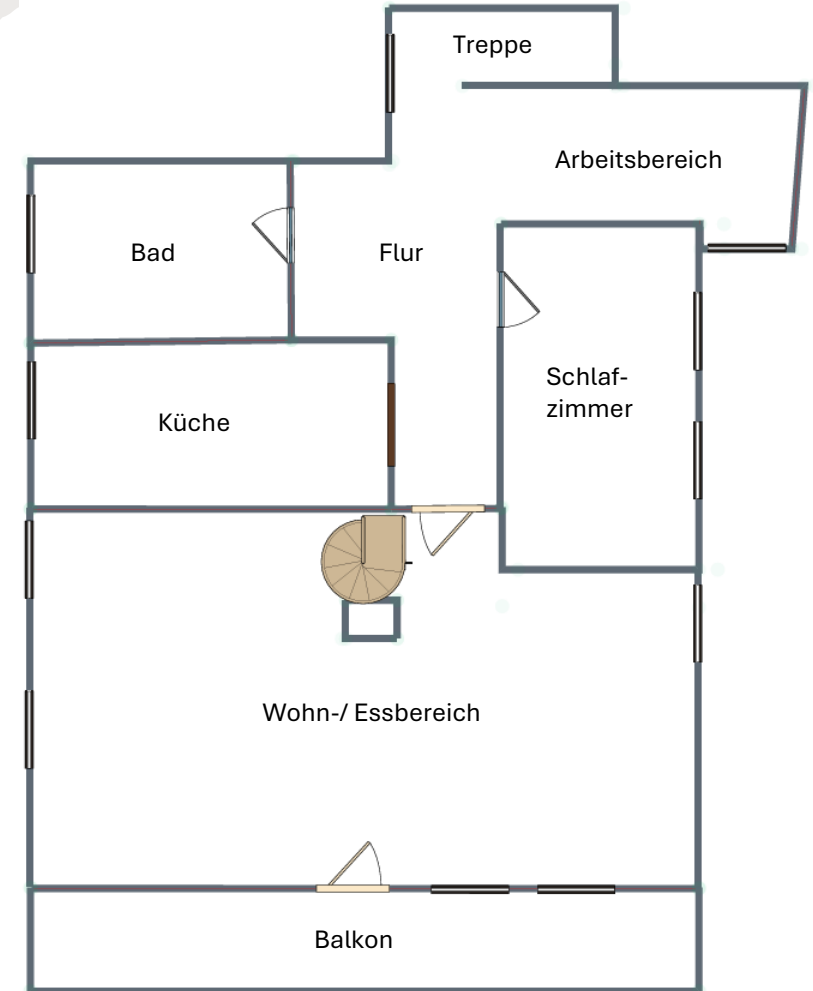


Grundriss Obergeschoss

Zimmer/ Bereich	Wohnfläche in m ² (Circa-Maße)
Wohnen/ Essen	47,15
Schlafzimmer	15,69
Bad	6,47
Küche	10,40
Flur	13,16
Arbeitsbereich	6,70
Balkon	12,34 (angesetzt mit 50%)
Wohnfläche Gesamt OG	105,74

Berechnung nach DIN 277

Grundlage: Bauplan & eigene Messungen (ohne Gewähr)

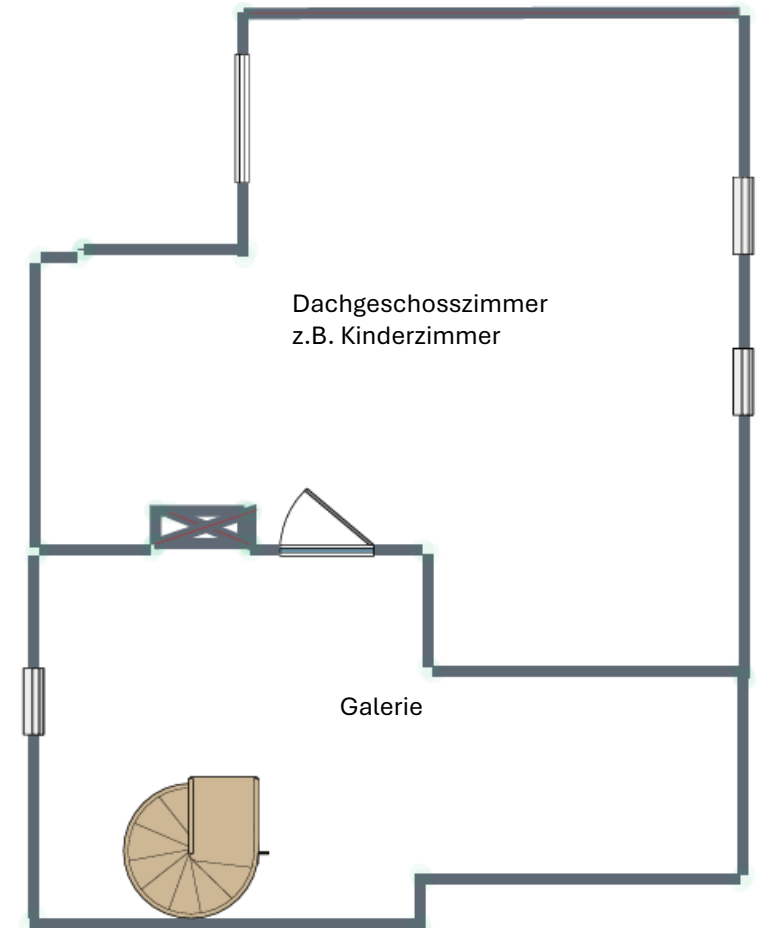


Grundriss Dachgeschoss

Zimmer/ Bereich	Wohnfläche in m ² (Circa-Maße)
Dachgeschosszimmer	16,56
Galerie	8,5
Wohnfläche Gesamt DG	25,06

Berechnung nach DIN 277

Grundlage: Bauplan & eigene Messungen (ohne Gewähr)



Vorteile auf einen Blick

Diese Immobilie vereint die Vorzüge einer Wohnung mit denen eines Hauses:

- Sie besitzen ein Grundstück von 317 m² einschließlich eines Gartens von etwa 220 m² und genießen die Privatsphäre wie in einem Haus.
- Wie in einer Wohnung profitieren Sie von einem offenen Galeriebereich und einer beeindruckenden Deckenhöhe von ca. 5,75m im Obergeschoss.
- Es fällt kein monatliches Hausgeld an.
- Die Kosten für Reparaturen am Gebäude werden nicht von Ihnen allein getragen, sondern gemeinsam mit dem Miteigentümer geteilt.
- Sollte ein weiteres Zimmer benötigt werden, besteht die Möglichkeit dieses vom großen Wohn-/ Essbereich abzutrennen. Die Gegebenheiten lassen keine Wünsche offen.
- Die Wohneinheit wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert und befindet sich in einem top Zustand.
- Sie haben ein Vorkaufsrecht für die zweite Wohneinheit und somit die Option auf ein Einfamilienhaus.
- Der Verkauf erfolgt ohne Makler, daher fällt keine Maklergebühr an.

**Sie erhalten eine stetig
renovierte Immobilie
in einem gepflegten
Zustand!**

Datum	Renovierungen/ Erneuerungen
2024-12	Duschrückwände angebracht
2023-11	Spachtelarbeiten Qualität Q3 + Malerarbeiten
2023-11	Austausch Radiatoren gegen Flachheizkörper
2023-11	Einbau neue Wendeltreppe
2023-11	Neue Bodenbeläge + Fußbodenleisten
2023-11	Neue Galerie- und Treppengeländer
2022-04	Einbau neue Haustüre (Hörmann)
2022-03	Weg zur Garage neu gepflastert
2022-03	Vorbereitung Anschluss E-Auto
2021-05	Neubau Gartenhaus
2021-05	Terrassenplatten erneuert
2021-02	Neue Einbauküche
2021-02	Einbau Camina S15 Holzofen
2021-01	Holzdecken mit Trockenbau verkleidet
2020-07	Balkongeländer neu lackiert
2020-01	Velux Dachfenster eingebaut
2019-10	Neue Duschwanne, Badewanne, Waschtisch + Armaturen
2016-11	Heizungssanierung/ Einbau Brennwertheizung (Buderus)

Kaufpreis

Wohnung mit Grundstück: 825.000,00 €

zzgl. Einzelgarage: 24.000,00 €

Gesamtpreis: 849.000,00 €