

Exposé

Reihenhaus in Germering

**Top kernsaniertes gr. RH in ruhiger Lage mit viel Platz
für die Familie in Germering von privat**



Objekt-Nr. OM-309531

Reihenhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	211,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	52,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großes RMH mit Südgarten,

gerade top renoviert und energetisch auf absolut neuestem Stand - neue dreifachverglaste Fenster u. neue Türen sowie neue Eingangstüre, neue Eingangstreppe, neue Fassade, Fußbodenheizung, Luft-Wärmepumpe, Erneuerung der Elektrik und Erneuerung aller Rohrleitungen, Photovoltaik und Batteriespeicher, neue topmoderne EBK u. neue Bäder, sowie im ganzen Haus neue Fußböden.

Zum RH, welches mit 6,50 m Breite eine Rarität in der heutigen Zeit ist, gehört eine Einzelgarage und der Stellplatz vor der Garage.

Sofort beziehbar!

Der Energie-Bedarfsausweis wurde erstellt und weist einen Wert von 43,54 kWh (qm * a) auf.

Makleranfragen sind nicht erwünscht!

Ausstattung

Komplett neue Ausstattung:

u.a. exklusives Eichenparkett im EG, im OG und im DG, neue exklusive offene Einbauküche mit Bora-Luftabzug, Fußbodenheizung im EG, OG und DG, topmoderne Bäder mit Regendusche (Ausstattung von Villeroy&Boch), dreifachverglaste Kunststoffenster, bodengleiche Fensterfront im WoZi, hochwertige und umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe von Vaillant (Kältemittel R290), Photovoltaik und Batteriespeicher. Die neue Dachdämmung entspricht den höchsten energetischen Anforderungen.

Neue Elektroinstallation und Erneuerung von allen Warm- und Kaltwasserleitungen etc.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Warum ist dieses RH besonders?

- Ruhige Lage

- Geringe Energiekosten

(Photovoltaik mit Batteriespeicher)

- Klimafreundliche Energiebereitstellung (erneuerbare Energie mit Luftwärmepumpe)

- Neueste Haustechnik

(neue Elektroinstallation und Erneuerung von allen Warm- und Kaltwasserleitungen)

- Exklusive offene Küche mit Bora-Dunstabzug

- Topmoderne Bäder mit Regendusche

(Villeroy & Boch)

Das Haus ist komfortabel, zukunftssicher und wertstabil und somit auch als Kapitalanlage geeignet.

Lage

Die Kreisstadt Germering mit ca. 40.000 Einwohnern, an der westlichen Stadtgrenze Münchens gelegen, ist ein beliebter Wohn- und Arbeitsort, da man sowohl städtischen Komfort und naturnahe Erholung findet. Die lebendige Stadt zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Sämtliche Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, viele Freizeiteinrichtungen wie z. B. Schwimmbäder und eine

Eislaufhalle bieten Jung und Alt viel Auswahl zur Freizeitgestaltung.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist gewährleistet.

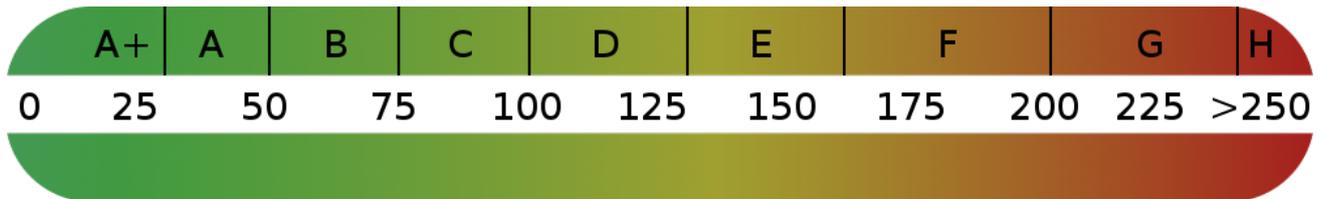
Die Autobahnen A96 und die A99 sind schnell erreichbar. Das nahe gelegene Fünfseenland, einer der bekanntesten Erholungsgebiete Bayerns, bietet einen sehr hohen Freizeitwert. Zudem entsteht gerade in der Nähe ein Naherholungsgebiet mit Badensee.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,54 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingang_Flur

Exposé - Galerie



Hauseingang_Nord-West



Hausansicht_Nord-West

Exposé - Galerie



Hausansicht_Süd



Blick von Esspl. ins WoZi

Exposé - Galerie



Blick von Esspl. in off. Küche



Blick von WoZi zur Küche

Exposé - Galerie



Gästebad im EG mit Dusche



WC im Gästebad



Küche_Kühlgefrierkombi

Exposé - Galerie



Küche_Dunstabzug von Bora



Offene Küche

Exposé - Galerie



Blick von Gartenseite

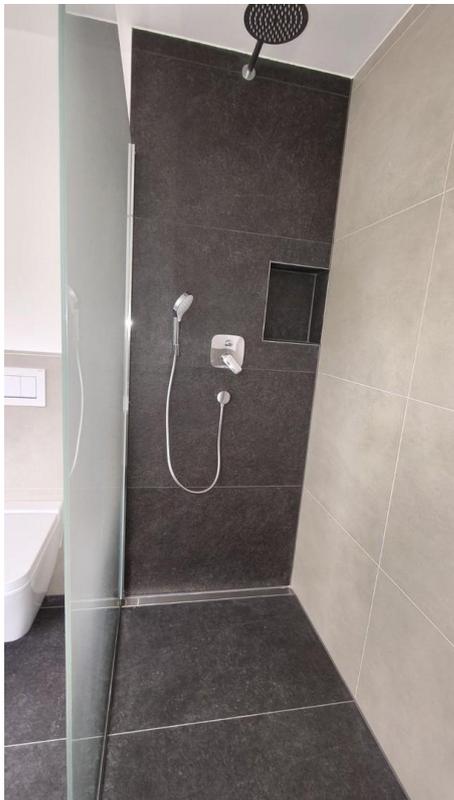


Masterbad_OG_Badewanne etc.

Exposé - Galerie



Exkl. Spiegel im Masterbad



Moderne Regendusche im Bad



Flur-Zugang zu Zi in OG

Exposé - Galerie



FuBo-Heiz-Verteilungsklappe



Zi_1_OG_Süd



Zi_2_OG_Balkonzugang_Süd

Exposé - Galerie



Zi_3_OG_Nord-West



Dachstudio_Bild_1

Exposé - Galerie



Dachstudio_Bild_2



DG_Flur_Speicherzugang



Südbalkon_OG

Exposé - Galerie



Balkonzugang_Fenster_OG



Elektrik und Batteriespeicher



Heizungsanlage_Vaillant

Exposé - Galerie



Tageslicht heller Hobbyraum

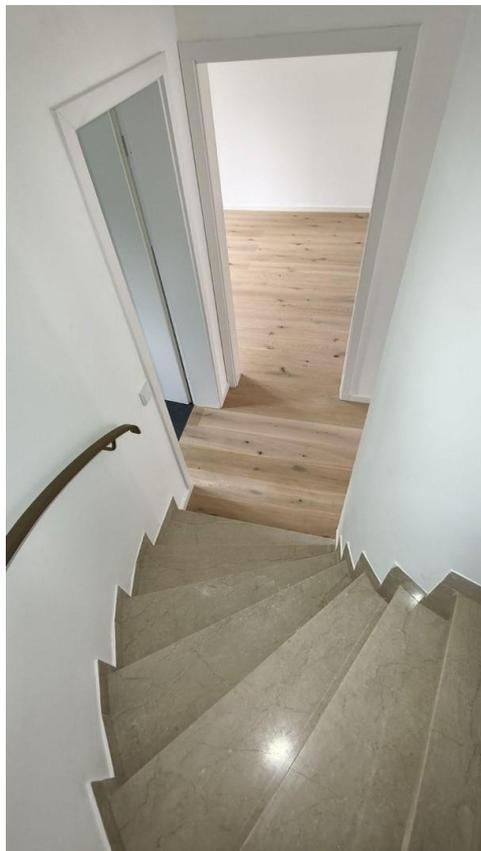


Kellerflur

Exposé - Galerie

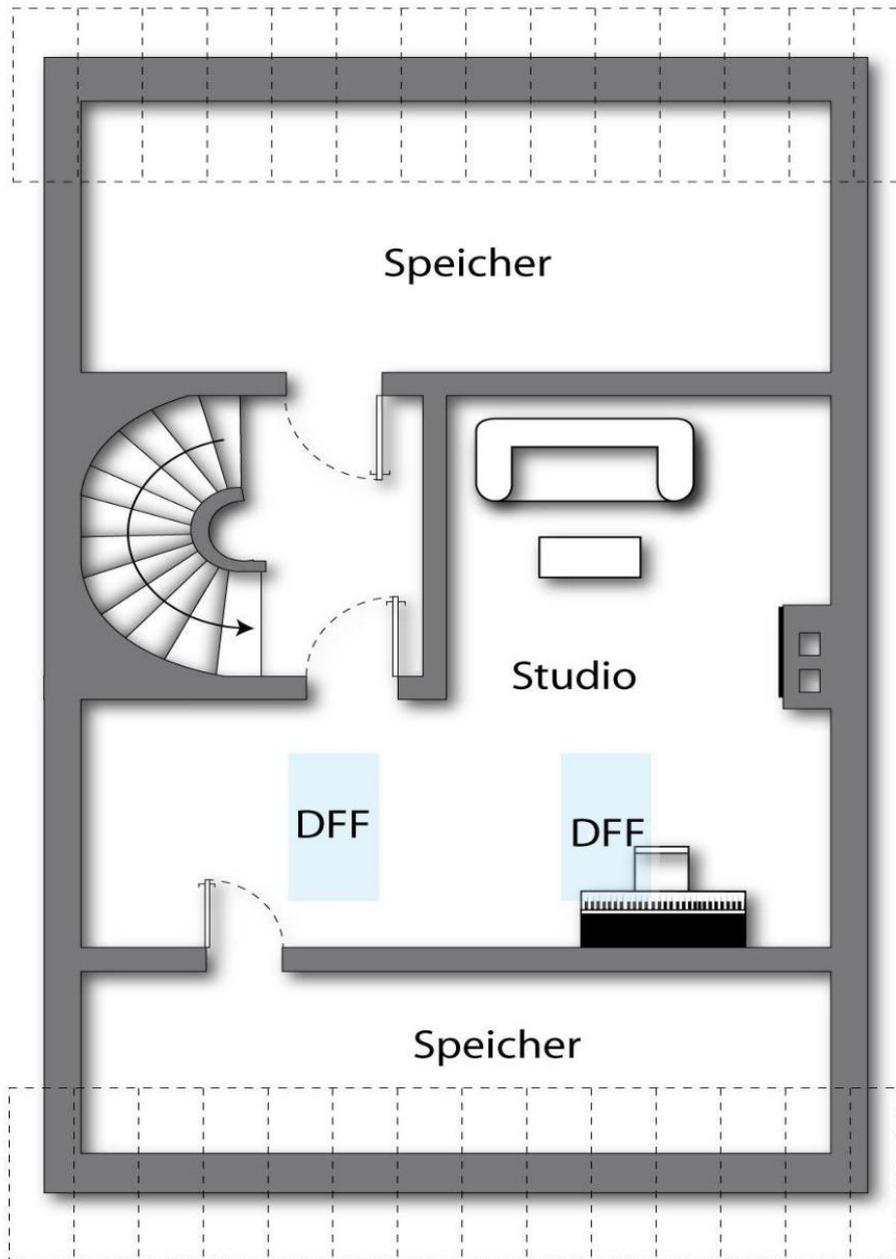


Speicher FuBo-Heiz / Warmwass.



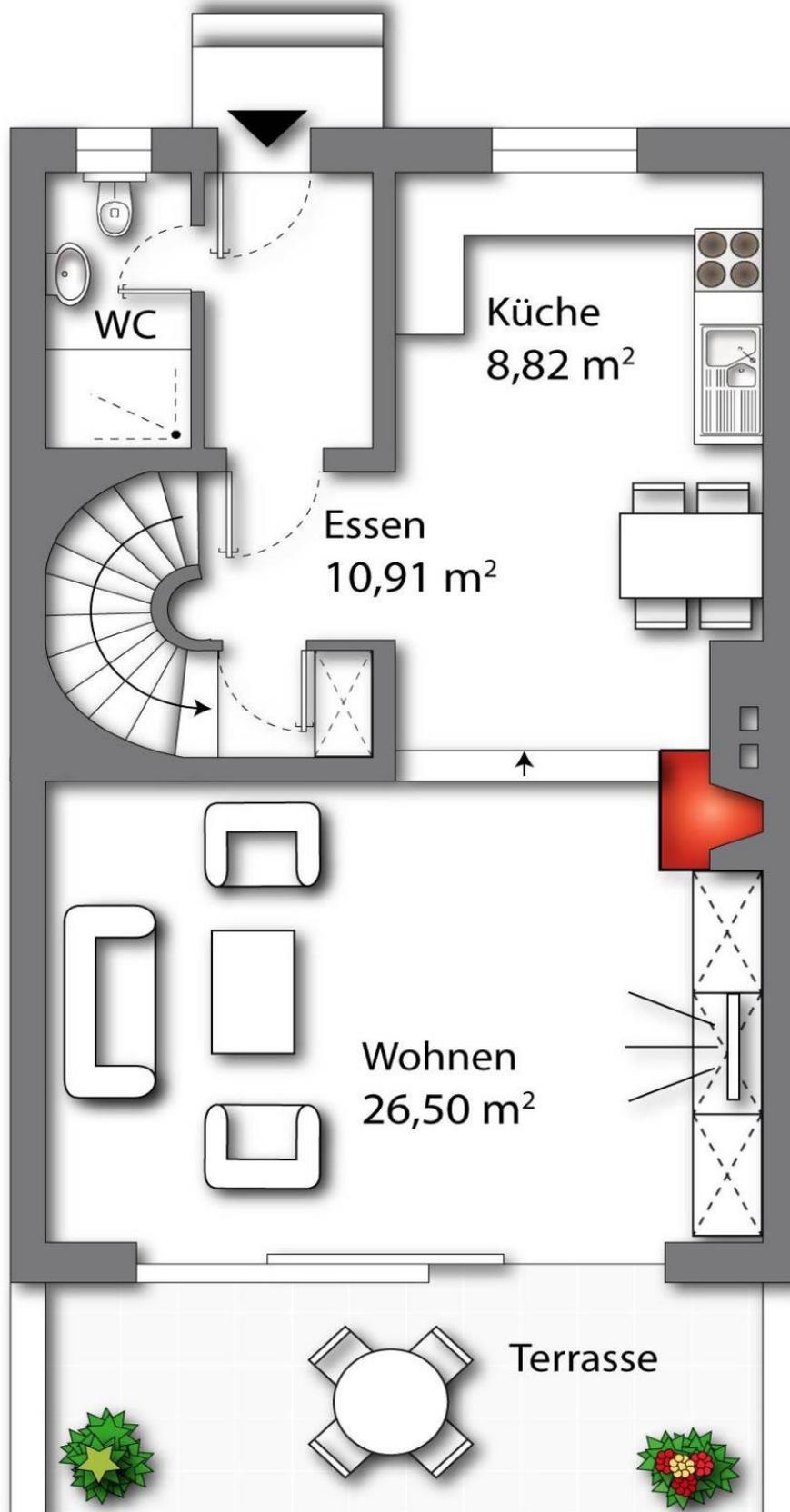
Treppenabgang von DG zum OG

Exposé - Grundrisse



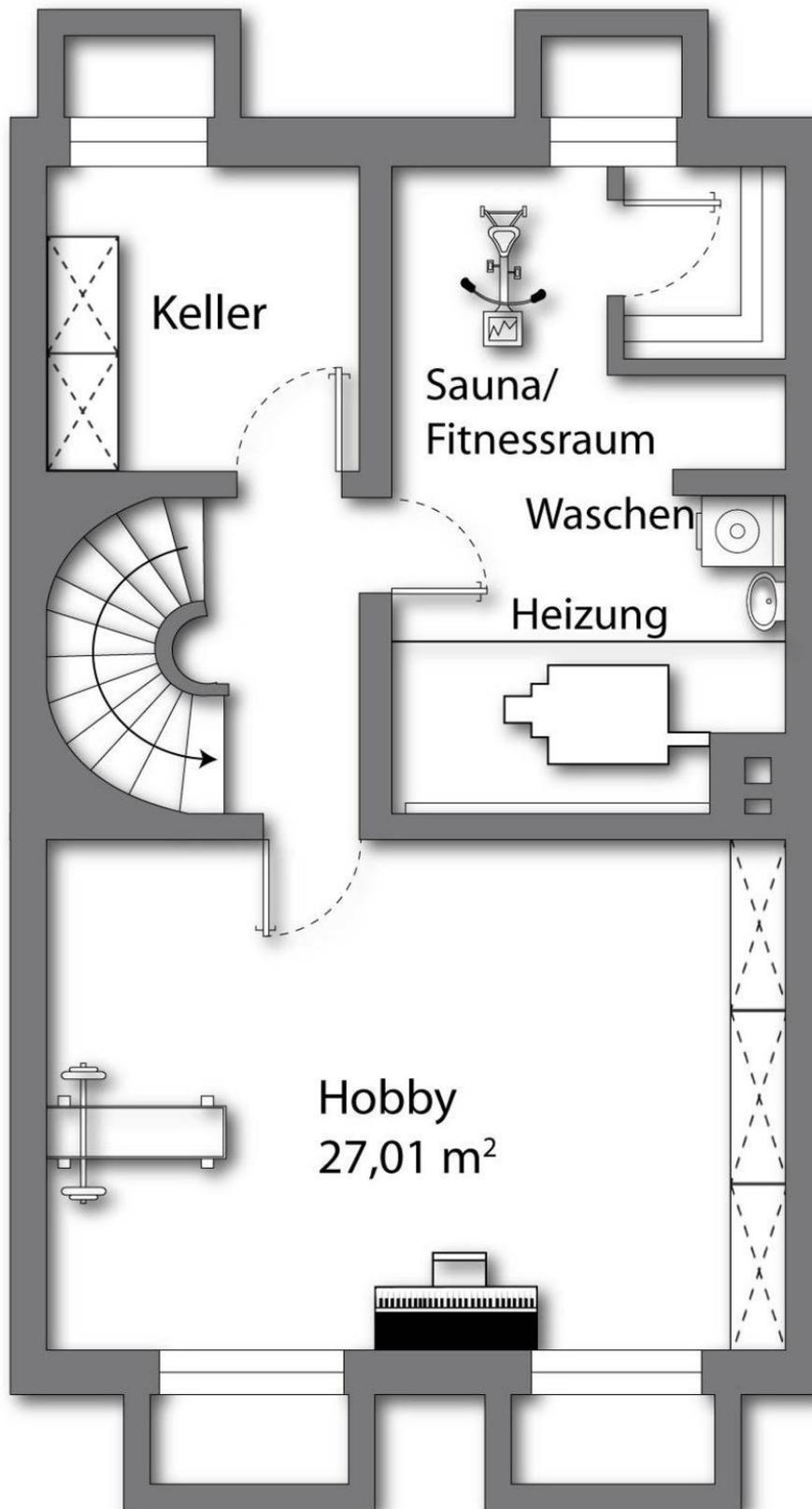
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



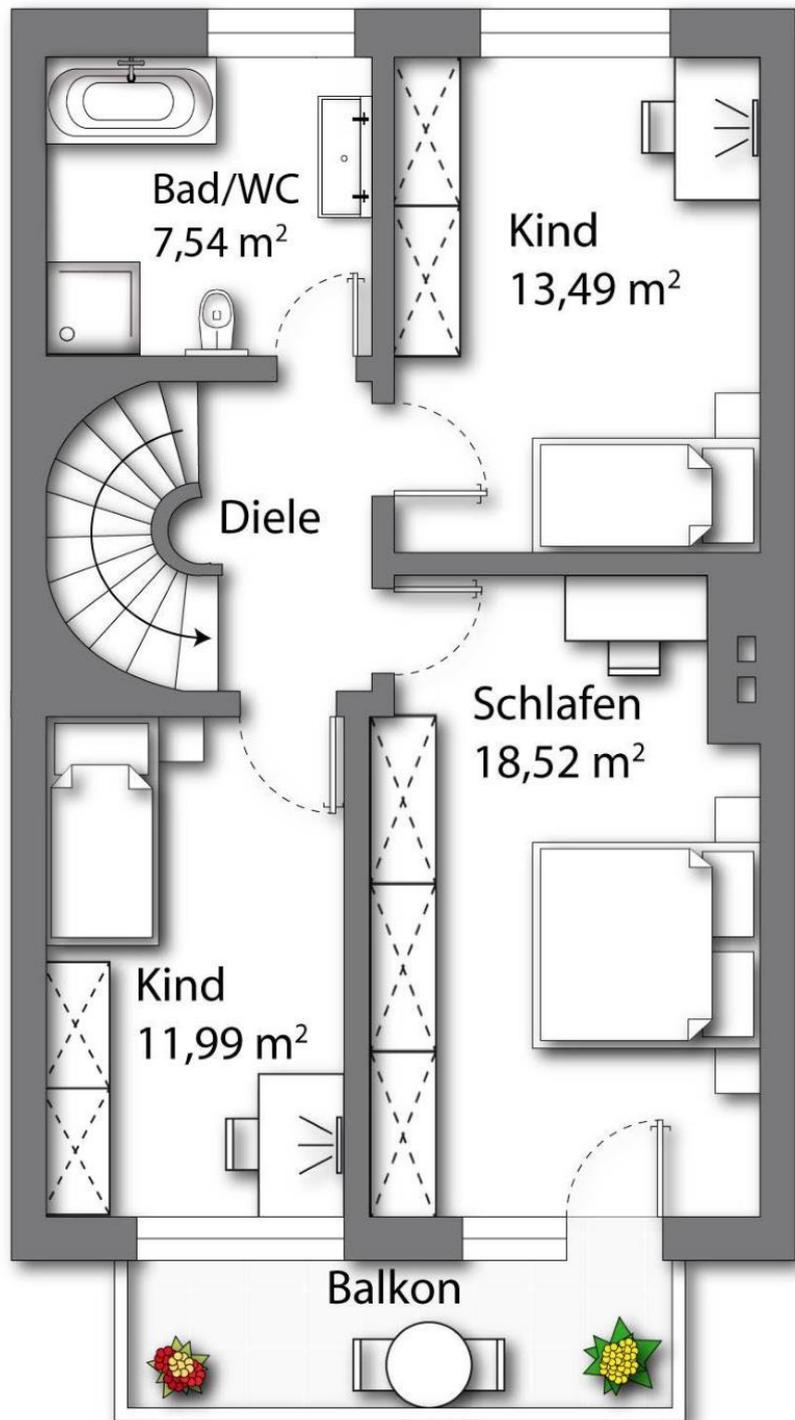
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Wohn-/Nutzflächenberechnung in ca. m²

	Wfl in ca m ²	Nfl in ca m ²
<u>Wohnbereich</u>	26,50	
<u>Essbereich</u>	10,91	
<u>Küche</u>	8,82	
<u>Gäste-Bad</u>	3,20	
<u>Flur</u>	3,94	
(<u>Terrasse</u> (19,50 m ² zu 1/2))	(9,75	9,75)
<u>Zimmer</u>	18,54	
<u>Zimmer</u>	11,99	
<u>Zimmer</u>	14,46	
<u>Bad</u>	7,58	
(<u>Balkon</u> (4 m ² zu 1/2))	(2,00	2,00)
<u>Dachgeschoss</u>	20,00	
<u>Kellerraum</u>		9,00
<u>Heizungsraum</u>		18,00
(<u>Hobbyraum</u> (½+ ½))	(13,5	13,50)
	151,20	52,25