

Germering

# Lichtdurchflutetes Familienhaus mit Südgarten und Doppelgarage

Property ID: 26144009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 925.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 630 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26144009 - 82110 Germering**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26144009 - 82110 Germering

## At a glance

Property ID	26144009	Purchase Price	925.000 EUR
Living Space	ca. 147 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Prefabricated components
Year of construction	1977	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)		

**Property ID: 26144009 - 82110 Germering**

## **Energy Data**

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26144009 - 82110 Germering

## The property



Property ID: 26144009 - 82110 Germering

## The property



Property ID: 26144009 - 82110 Germering

## The property



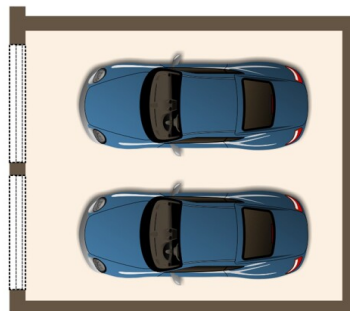
Property ID: 26144009 - 82110 Germering

## The property

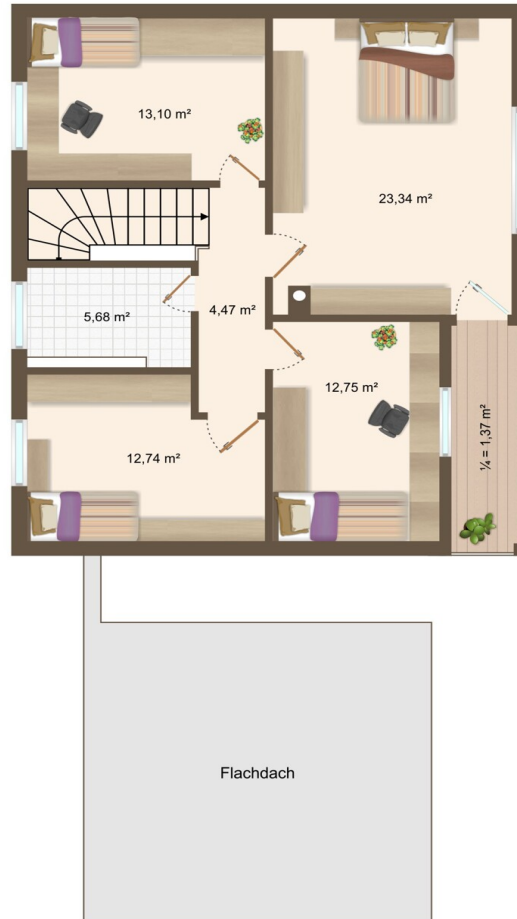


Property ID: 26144009 - 82110 Germering

## Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26144009 - 82110 Germering**

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1977 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 630 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 147 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste WC eröffnet sich Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte und individuelle Bedürfnisse. Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten. Im Jahr 2025 erhält das Objekt einen neuen Fassadenanstrich, was den Gesamteindruck noch einmal positiv unterstreicht. Der Außenbereich stellt ein weiteres Highlight des Hauses dar. Der große Garten mit Südausrichtung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: sei es zur Entspannung, als Spielfläche oder für gesellige Zusammenkünfte im Freien. Eine großzügige Terrasse sowie ein Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten auch an sonnigen Tagen einen angenehmen Rückzugsort. Das separate Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder kann individuell genutzt werden. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen bietet, sondern auch mit weiteren Abstellmöglichkeiten punktet. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine Einbauküche, die bereits im Objekt integriert ist und das Kochen und gemeinsame Essen angenehm gestaltet. Die Aufteilung in sieben Zimmer ermöglicht flexible Wohnkonzepte, egal ob ein Arbeitszimmer benötigt wird oder zusätzliche Gästezimmer gewünscht sind. Der Zustand der Immobilie ist durchgehend gepflegt. Die regelmäßigen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass keine größeren Renovierungen erforderlich sind. Moderne Technik wie die Photovoltaikanlage ergänzt dabei die klassische Ausstattung und sorgt so für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Lage des Hauses bietet zahlreiche Möglichkeiten, den täglichen Bedarf zu decken und Freizeitaktivitäten nachzugehen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie gerne auf Anfrage. Dieses Einfamilienhaus vereint großzügige Wohnfläche, praktische Ausstattung und einen gepflegten Zustand. Ob als neues Zuhause für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf: Diese Immobilie bietet Raum zur persönlichen Entfaltung und überzeugt durch zahlreiche begehrenswerte Ausstattungsmerkmale. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause.

**Property ID: 26144009 - 82110 Germering**

## **Details of amenities**

- \*PV-Anlage mit Einspeise- und Vergütungsvertrag**
- \*großer Garten mit Südausrichtung**
- \*Doppelgarage**
- \*Gartenhaus**
- \*Gartenterrasse und Balkon**
- \*Einbauküche**

**Property ID: 26144009 - 82110 Germering**

## All about the location

Germering besticht durch seine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zu München und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Stadt richtet sich mit modernen Wohnprojekten gezielt an mittel- bis hochverdienende Familien und Berufstätige, die Wert auf ein sicheres, zukunftsorientiertes Umfeld legen. Die hervorragende Anbindung an das Münchner S-Bahn-Netz ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Metropole, während die stabilen Immobilienpreise für Einfamilienhäuser eine verlässliche Investition in die Zukunft darstellen.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Germering zeigt sich besonders in der vielfältigen Auswahl an hochwertigen Wohnflächen, die Raum für individuelles Wachstum und gemeinsames Leben schaffen. Hier finden Familien ein lebendiges, sicheres Umfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer starken Gemeinschaft, die das tägliche Leben bereichern und Geborgenheit vermitteln.

In unmittelbarer Nähe laden liebevoll gestaltete Parks und Spielplätze zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Bildung der Jüngsten stehen mehrere Kindergärten und Grundschulen, wie die Theresen-Grundschule, in einem angenehmen Spaziergang von etwa sieben Minuten zur Verfügung. Weiterführende Schulen und das Max-Born-Gymnasium sind ebenfalls gut erreichbar, sodass eine umfassende und hochwertige schulische Betreuung gewährleistet ist. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gesichert, wobei die wichtigsten Einrichtungen in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf bieten Supermärkte wie Lidl und Aldi Süd eine bequeme Einkaufsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung, ergänzt durch charmante Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem S-Bahnhof Harthaus nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Erholung und Infrastruktur macht Germering zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine lebenswerte Umgebung legen, in der sich Kinder unbeschwert entfalten und Eltern entspannt ihren Alltag gestalten können. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Zukunft lebendig wird.

**Property ID: 26144009 - 82110 Germering**

## Other information

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren

**Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**Property ID: 26144009 - 82110 Germering**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Anett Müller & Ralf Schülzke**

---

**Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau**

**Tel.: +49 8131 - 36 01 390**

**E-Mail: [Dachau@von-poll.com](mailto:Dachau@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**