



**STEINGER**  
HAUSBAU GMBH



## DHH mit schönem mit Südgarten (links)

EXPOSÉ • Doppelhaushälfte • Bayern, Deutschland, Germering

# DHH mit schönem mit Südgarten (links)

## OBJEKTADRESSE

---

Kriegerstraße  
82210 Germering

## ANSPRECHPARTNER

---

**Katja Steininger**  
Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975  
E-Mail: info@steininger-hausbau.de

## ECKDATEN

---

Landkreis: München  
Bundesland: Bayern  
Baujahr: 2026  
Wohnfläche: 113 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 50 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 315 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Badezimmer: 1  
Gäste WC: 1  
Garage: 1

**Kaufpreis: 789.000 EUR**

**Besonderheiten:**  
Bodenplatte, elektr.Raffstores,  
Feinsteinfliesen, Garten, Gäste WC, Luft-  
/Wasserwärmepumpe, Parkett, PV-Anlage

# LAGE

---

## Ruhige Wohnlage mit viel Grün

Diese gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend von Germering. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern mit Gärten – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

## Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die S-Bahn-Station Germering-Unterpfaffenhofen (S8) ist schnell erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Mehrere Buslinien in der Umgebung ergänzen das Mobilitätsangebot optimal.

## Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort

Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in kurzer Entfernung. Für einen größeren Einkaufsbummel stehen die Germeringer Einkaufs-Passagen (GEP) sowie die nahegelegenen Pasing Arcaden zur Verfügung.

## Familienfreundliche Infrastruktur

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in Germering sehr gut vertreten und bieten kurze Wege für Familien mit Kindern.

## Ärztliche Versorgung und Apotheken

Haus- und Fachärzte sowie mehrere Apotheken befinden sich direkt in der Stadt, sodass eine umfassende medizinische Versorgung jederzeit gewährleistet ist.

## Naherholung direkt vor der Tür

Die zahlreichen Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen sowie der Germeringer See bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Erholung und Bewegung im Freien.

## Attraktive Kombination aus Stadt und Natur

Das großzügige Grundstück bietet viel Privatsphäre, Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen – eine seltene Gelegenheit in dieser beliebten Wohnlage im Münchner Umland.

## Wertstabile Lage mit Zukunft

Germering profitiert von seiner Nähe zu München, der hervorragenden Infrastruktur sowie einer hohen Lebensqualität. Dies macht die Lage nicht nur heute, sondern auch langfristig zu einer wertbeständigen Wohnadresse.

# BESCHREIBUNG

---

## Germering

Diese perfekt geschnittene Doppelhaushälfte (links) überzeugt durch eine klare, familienfreundliche Struktur:

Der Preis beinhaltet das bezugsfertige Haus inkl. Bodenplatte. Ein Keller könnte ebenso realisiert werden.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur offenen Küche. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich Platz für Waschmaschine und Trockner. Unter der Treppe im Flur ist ein Abstellraum realisiert.

Im Obergeschoss bietet das Haus ein helles Elternschlafzimmer mit separater Ankleide, ein Kinderzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Familienbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Die geschickte Raumaufteilung schafft viel Platz zum Leben und Entspannen – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es die Möglichkeit eines zweiten Kinderzimmers oder ein Zimmer, das man als Homeoffice nutzen kann. Des Weiteren bietet das Dachgeschoss viel Stauraum.

### Erdgeschoss – Offenes Wohnen

- offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum großzügigem Garten und Blick in den sonnigen Süden
- Gäste-WC: Komfortabel und stilvoll ausgestattet
- Diele & Treppenaufgang: Einladender Eingangsbereich mit viel Platz für Garderobe
- Hauswirtschaftsraum: Praktischer Stauraum mit Platz für Waschmaschine & Trockner.

### Obergeschoss – Entspannte Privatsphäre

- Elternschlafzimmer mit separater Ankleide
- ein Kinderzimmer mit Blick in den eigenen Garten
- Badezimmer: Großzügiges Familienbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, Waschbecken & WC

### Dachgeschoss – Mehr Platz

- ein weiteres Kinderzimmer oder auch als Homeoffice nutzbar
- zwei separate Speicherräume mit viel Platz

Unser Rundum-Sorglos-Paket für Sie:

Wir begleiten Sie durch den gesamten Bauprozess: Von der ersten individuellen Vorplanung durch unseren Architekten über die behördlichen Genehmigungsverfahren bis hin zur Bodenplatte und Bauüberwachung – wir kümmern uns um alles bis zur Schlüsselübergabe. So können Sie sich entspannt auf Ihr neues Zuhause freuen.

Highlights des Hauses

? Zimmer: 4

? Homeoffice im Dachgeschoss

? Bäder: 1 Badezimmer im OG + 1 Gäste-WC im EG


? Nachhaltigkeit: Klimafreundliches Wohngebäude in Holzriegelbauweise (förderfähig)

? Photovoltaik inkl. Speicher im Angebot enthalten

### **Individuelle Anpassungsmöglichkeiten**

Das Haus wird bezugsfertig ohne Keller auf einer Bodenplatte erstellt. Der angegebene Preis umfasst das Grundstück sowie das schlüsselfertige Haus mit Bodenplatte, jedoch ohne Baunebenkosten und voraussichtliche Außenanlagen. Ein Keller kann optional gebaut werden.

### **Energieeffizienz & Nachhaltigkeit**

Die Gebäudebestandteile unseres Hauses erfüllen bereits die hohen Anforderungen einer KfW-Förderung. Das bezugsfertige Haus umfasst unter anderem sämtliche Bodenbeläge, Malerarbeiten und Sanitärinstallationen. Für eine nachhaltige Energieversorgung ist das Haus mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.. Das gesamte Haus erhält nach Wunsch auch das QNG Energieeffizienz Zertifikat für das ein Förderkredit in Anspruch genommen werden kann. Die Konditionen hierzu entnehmen Sie bitte der 

Dieses Haus bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnenerlebnis mit viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und kontaktieren Sie uns noch heute!

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

## AUSSTATTUNG

---

Unsere Häuser bieten Ihnen eine umfangreiche und hochwertige Ausstattung. Die vorgestellte Projektierung umfasst folgende Leistungen:

### BEZUGSFERTIG

- Komplettausstattung mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation
- Luftwasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung einzelregelbar • Planungs- und Ingenieurleistungen
- Energieausweis (Wärme- und Schallschutznachweiß)
- Statische Berechnungen
- Überwachung Bauprozess / Bauleitung
- Einrichtung der Baustelle
- Lieferung und Montage (einschließlich Transport, Kran, Gerüst, Baustellen-WC, Abfallcontainer)
- Festpreisgarantie
- Fertigstellungsgarantie
- Gewährleistung nach BGB
- Zahlungsplan nach Baufortschritt

### SONSTIGES

---

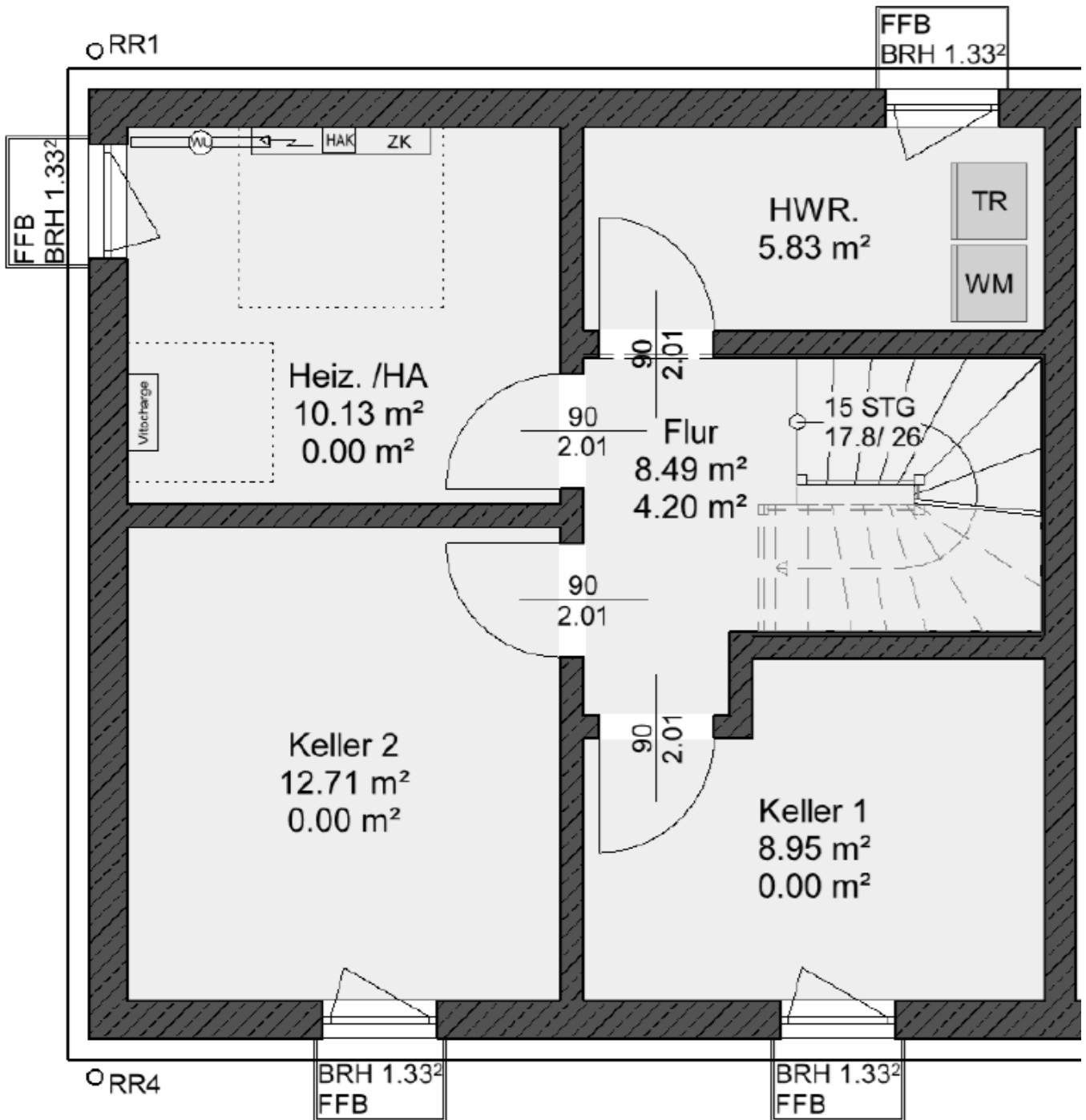
Der Kaufpreis bezieht sich auf das schlüsselfertige Haus inklusive Grundstück und Bodenplatte. Zusätzlich fallen Nebenkosten wie Notar, Grunderwerbsteuer etc. an.

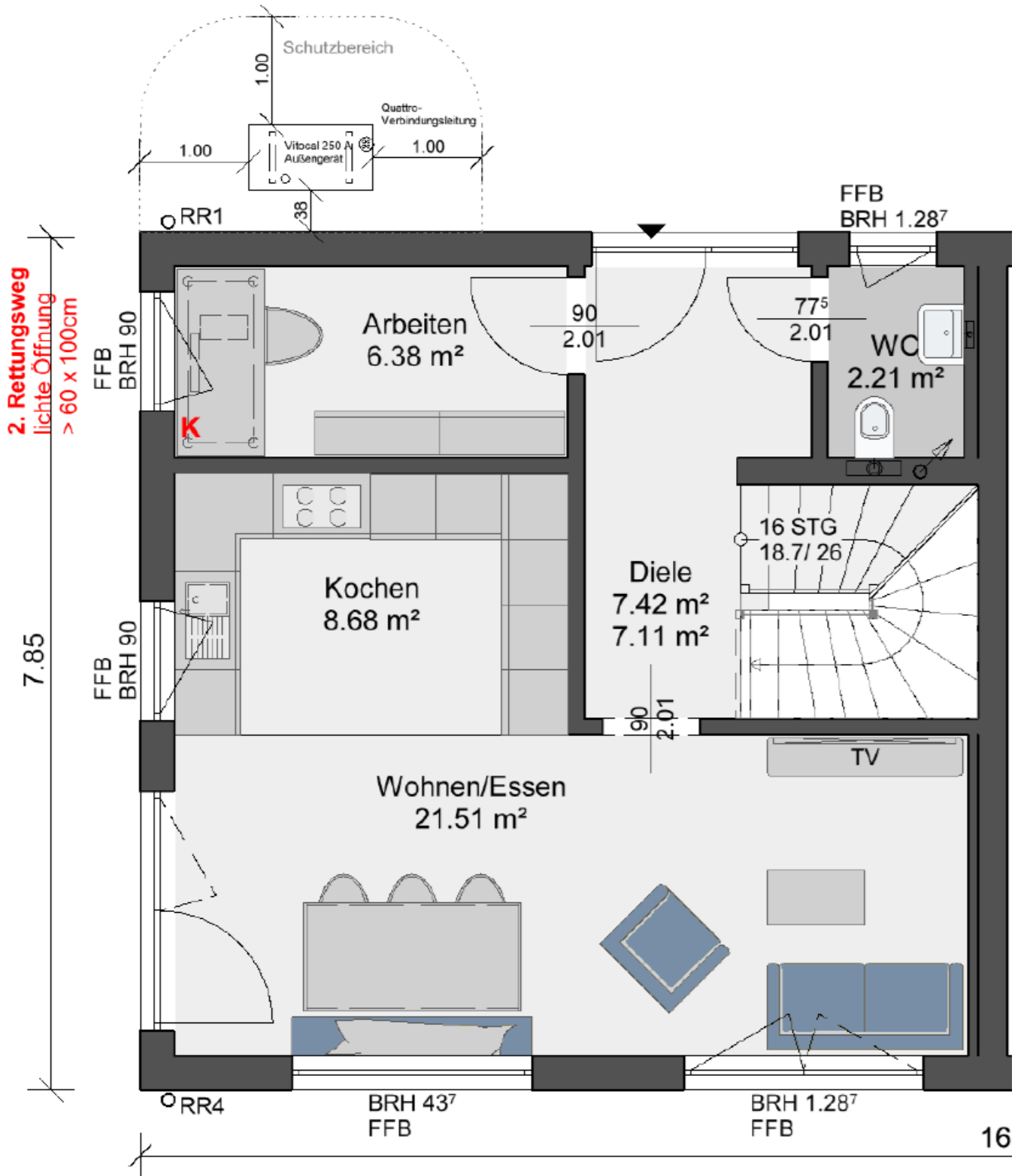
Die Provision ist nur für den Grundstücksanteil 470.000 EUR in Höhe 3 % zzgl. MwSt. an den Grundstücksmakler fällig.

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Bebaut ist das Grundstück aktuell mit einer kleinen Hütte. Abrisskosten in Höhe von ca. 10.000 EUR tragen die Käufer jeder Doppelhaushälfte zur Hälfte.

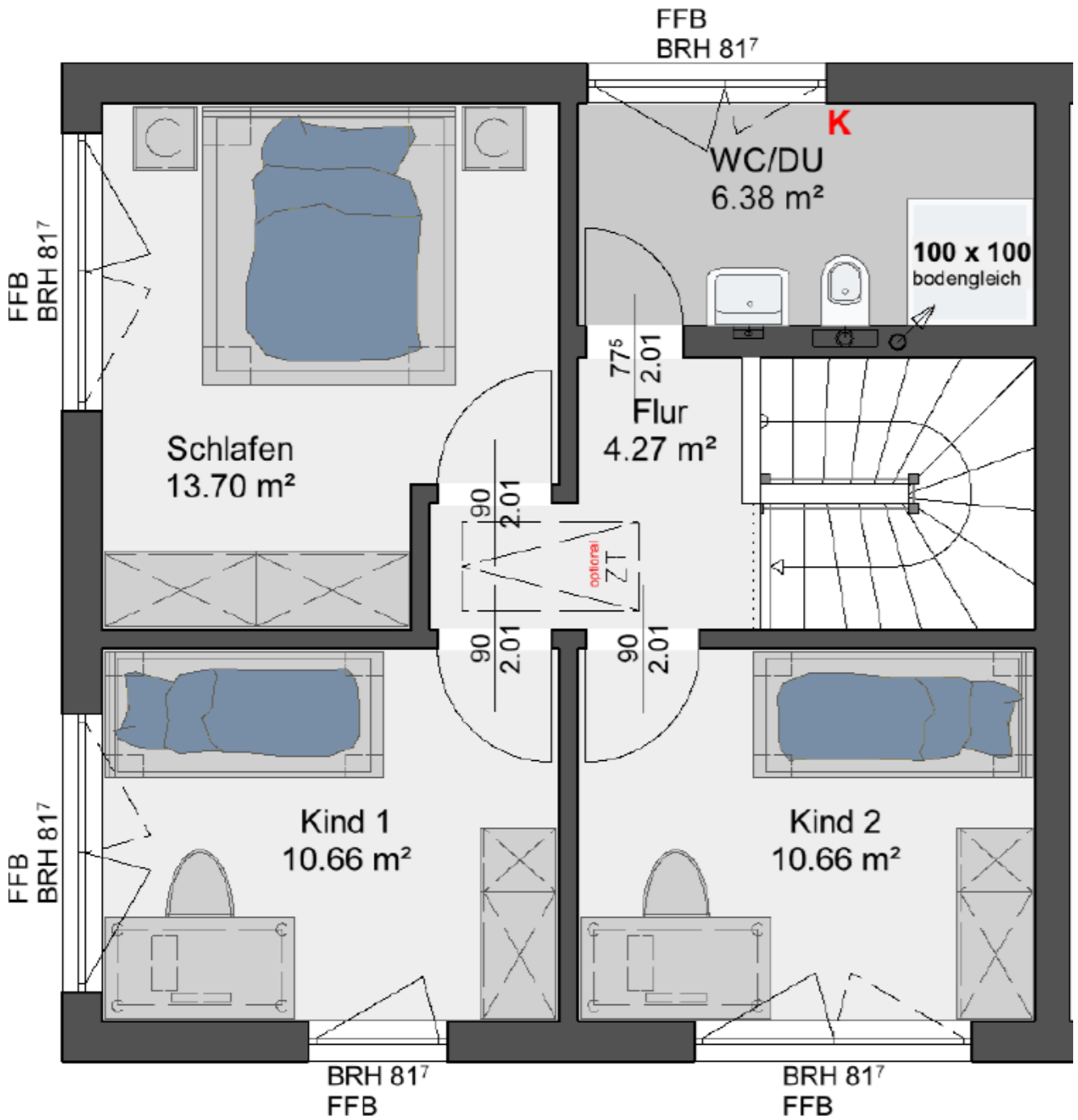
Abbildungen zeigen auch optionale Sonderausstattungen!

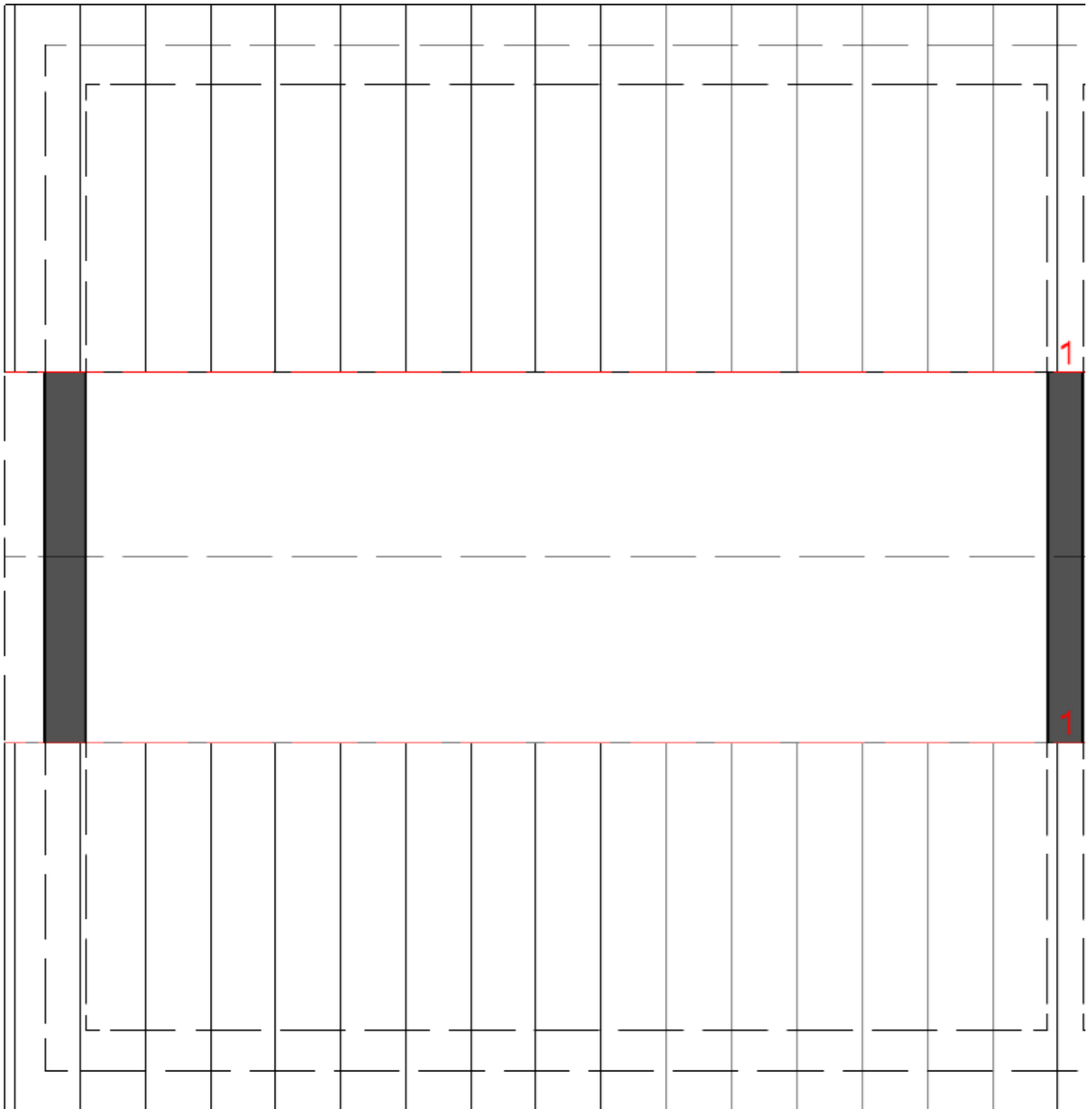
# GRUNDRISSE





**2. Rettungsweg**  
lichte Öffnung  
> 60 x 100cm





# RECHTLICHES

---

## Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.

Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.

Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.