

Exposé

Wohnung in Germering

Exklusive 4-Zimmer-Neubauwohnung – modernes Wohnen mit Weitblick und Komfort - sofort bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-446808

Wohnung

Verkauf: **738.000 €**

Ansprechpartner:
Cäcilia Wallbrecher

Landsberger Str. 1b
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	91,70 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,10 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	351 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine Neubau-Traumwohnung: Lichtdurchflutete 4 Zimmer mit Weitblick von der Zugspitze bis zum Olympiaturm!

Die praktisch geschnittene 4-Zimmer-Wohnung liegt in der 7. und obersten Etage des modernen Neubaus (BJ 2019). Der barrierefreie Zugang erfolgt mit dem Aufzug von der Parkgarage oder Erdgeschoss bis in die Wohnung. Hier finden sich neben dem Wohn-Esszimmer noch drei weitere Räume, die entweder als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder als attraktive Homeoffice-Räume genutzt werden könnten.

Die Küche befindet sich in der Mitte der Wohnung und kann frei nach eigenen Wünschen gestaltet werden. (Die auf den Fotos zu sehende Küchenzeile ist nicht im Preis enthalten). Die direkt anschließende Loggia mit Festverglasung bietet praktischen Stauraum oder ein schönes Plätzchen um den Ausblick zu genießen.

Zwei gut ausgestattete, hell und modern geflieste Bäder vervollständigen den Wohnraum im Glücksgefühl und ermöglichen die Wahl zwischen Badewanne oder Dusche. Ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner ist auch vorhanden.

Der Balkon wird vom späten Vormittag bis zum Sonnenuntergang von Licht verwöhnt und lädt zum entspannen und genießen ein. Sonnenuntergänge oder der Nachthimmel laden auch zu später Stunde zum Verweilen ein.

Ein Stellplatz in der geräumigen Tiefgarage gehört ebenfalls zur Wohnung, weshalb die lange Suche nach einem Parkplatz der Vergangenheit angehört. (Kaufpreis: 29.000,-€) Ebenfalls komfortabel ist der Kellerraum, der ausreichend Stauraum bietet.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und nicht vermietet.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der tollen Lage und Ausstattung der Wohnung mit Glücksgefühl in Germering.

Verkauf von privat! Es fällt keine Provision an.

° Bitte keine Makleranfragen! °

Ausstattung

Die Wohnung im 7. und obersten Stockwerk des Neubaus verfügt über eine moderne, gepflegt und gehobene Ausstattung und ist handwerklich hervorragend ausgeführt.

Die Details in der Wohnung:

- warmer Eichenparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- traumhafte Bäder mit modernen Designarmaturen, hellen großformatigen Fliesen und Handtuchheizkörpern
- sehr helle Räume durch bodentiefe Fensterfronten nach Süden und Westen und große Fenster Richtung Osten
- Fenster mit 3-fach Isolierung zur optimalen Wärme- und Schalldämmung
- passive Belüftung durch ein abgestimmtes Belüftungskonzept - individuell steuerbar
- offener Küchenbereich (Küchenzeile nicht im Preis enthalten)
- moderne Gegensprechanlage mit Video
- individuell steuerbare Fußbodenheizung
- hohe Energieeffizienzklasse

Und drumherum

- großzügiger Balkon mit Weitblick bis in die Berge und Blick in den Himmel
- praktische Loggia mit Schallschutzverglasung
- zahlreiche Fahrradstellplätze im EG, UG und im Freien
- Komfort-Tiefgaragenstellplatz mit viel Platz (Kaufpreis: 29.000,- €)
- schwellenlos und barrierefrei innerhalb der Wohnung
- Aufzug vom UG bis zum 7. OG
- außergewöhnliche Fassadenoptik mit Klinkerriemchen strassenseitig
- gepflegte Begrünung und Baumbestand rund ums Haus
- großer Innenhof und Garten mit 2 Spielplätzen zur gemeinsamen Nutzung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Verkauf von privat - provisionsfrei.

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder kurzfristige Besichtigungstermine.

Cäcilia Wallbrecher

Mobil: 0176-32156415

Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Harthaus in der Kleinstadt Germering. Weniger als fünf Gehminuten entfernt ist die S-Bahn-Station Harthaus mit den S-Bahnlinien S5 und S8, die innerhalb von 10 Minuten in Pasing sind und in 20 Minuten in der Innenstadt. Außerdem sind mehrere Buslinien in direkter Nähe.

Zu Fuß erreichen Sie einige Bäckereien, Restaurants, zwei Cafés, Ärzte und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, Physiotherapeuten und Apotheken.

Die direkte Anbindung an die A8 sowie an den Autobahnring sind perfekter Ausgangspunkt für berufliche wie private Ziele. Durch die Lage am Ortsrand gibt es in direkter Nähe Spazierwege und Fahrradrouen in der Natur. Gleichzeitig finden sich sowohl in Germering als auch in der näheren Umgebung ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten wie z.B. die Stadthalle mit einem großartigen Kulturprogramm, der Germeringer See, verschiedene Spiel- und Sportmöglichkeiten für die ganze Familie. Die Nähe zum Ammersee, Starnberger See und dem ganzen 5-Seen-Land ist für Naturliebhaber ein großer Schatz.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon mit Weitblick

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kinderzimmer 2



Arbeitszimmer / Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Küche (Muster-Einrichtung)



Küche (Muster-Einrichtung)

Exposé - Galerie



Küche (Muster-Einrichtung)



Wannenbad - Vollbad

Exposé - Galerie



Wannenbad - Vollbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad mit Waschmaschine



Balkon mit Weitblick

Exposé - Galerie



Loggia / praktischer Stauraum



KI Visualisierung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Eingang



Sonnenuntergang

Exposé - Galerie



Sonnenaufgang im Nebel



Regenbogen über München

Exposé - Galerie



Mondfinsternis 2025

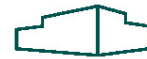
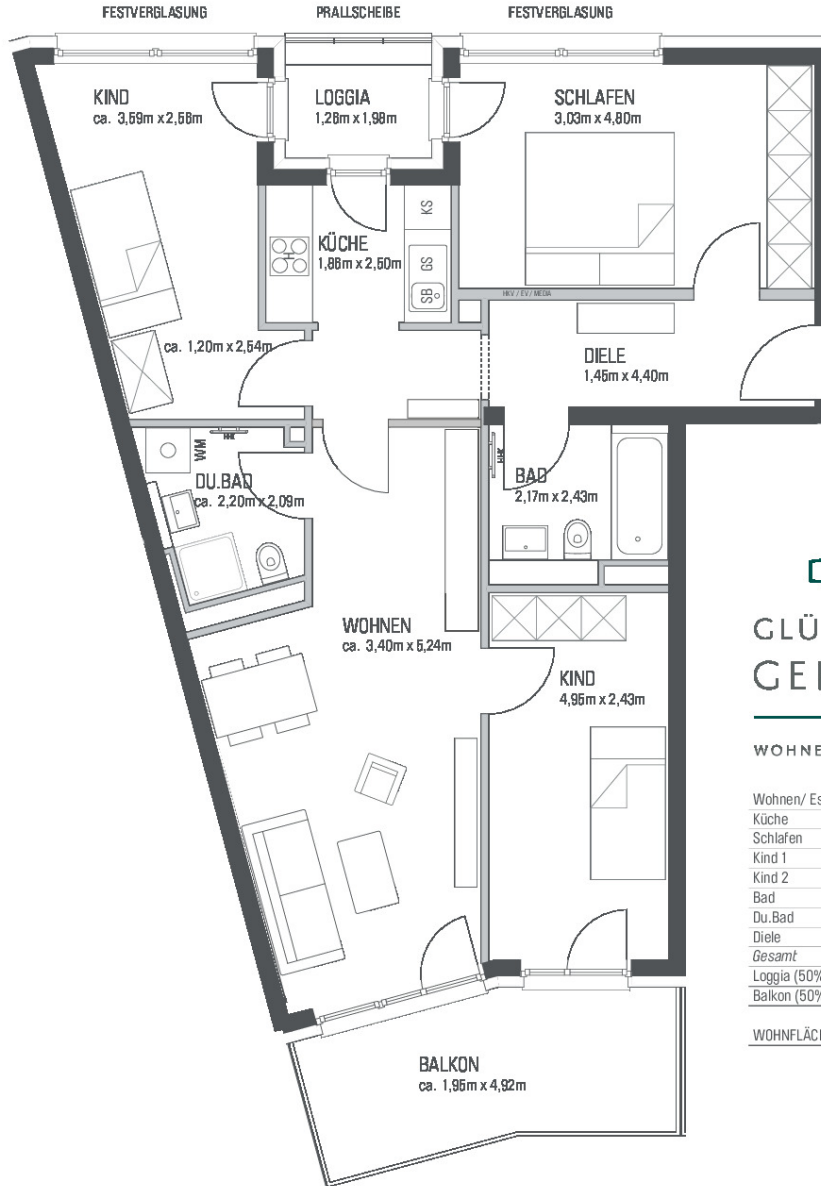


Visualisierung Gesamtobjekt

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG 047

7. OG - 4 - Zimmer - Wfl. 91,69 m² - Maßstab 1:75



**GLÜCKSGEFÜHL
GERMERING**

WOHNEN AM TOR ZUR STADT

Wohnen/ Essen	25,87 m ²
Küche	4,77 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Kind 1	12,34 m ²
Kind 2	12,23 m ²
Bad	4,95 m ²
Du.Bad	4,37 m ²
Diele	6,38 m ²
Gesamt	85,56 m²
Loggia (50%)	1,24 m ²
Balkon (50%)	4,88 m ²

WOHNFLÄCHE GESAMT 91,69 m²

gemäß Wohnflächenberechnung vom 29.03.2017



PLANUNGSHILFE IM MASSSTAB 1:75

Vorbehaltlich Änderungen aufgrund von technischen Notwendigkeiten. Bei allen angegebenen Flächen handelt es sich um ca. Rohbaumasse. Wohnflächenangaben gemäß Wohnflächenverordnung (WohnFlV). Die angegebenen Raumabmessungen beinhalten vorhandene Fensterbänke und sind rein informativ. Einzelne Änderungen vorbehalten. Illustrationen aus Sicht des Illustrators. Möblierung im Preis nicht enthalten.
Vorab Grundriss, Planungsstand 29.03.2017

EVT Elektroverteiler	HKV Holzboilerverteiler	SB Spülbecken
H Hand	KS Kfz-Schrank	SM Spülmaschine
HRK Handtuchheizkörper	FR Regenrohr	WM Waschmaschine
AHD Abhängende	DK Deckenleuchte	

Landshener Straße

