

Exposé

Penthouse in Germering

Hochwertiges modernes Penthouse mit Bergblick und lichtdurchflutetem Wohnbereich



Objekt-Nr. OM-458489

Penthouse

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Schreiber

Hartstraße 86
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	19.10.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	82,94 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	29,78 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	383 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige und moderne Penthouse-Wohnung im dritten Stock - über den Dächern von Germering - mit weitschweifendem Bergblick besticht durch ihren durchdachten Grundriss und dem lichtdurchfluteten Wohnbereich mit großen Fenstern in Südausrichtung.

Highlight ist die großzügige, nichteinsehbare 36 m² große Dachterasse, die neben einer maximalen Privatsphäre einen unverbaubaren Blick nach Süden und Westen bietet und zum Entspannen und Grillen mit Freunden einlädt. Sie erreichen Ihre private Dachterasse komfortabel entweder über eine Wendeltreppe in der Wohnung oder über den Personenaufzug - vom UG oder EG bis zur Dachterasse - mit einem Schlüssel der nur Ihnen die Fahrt zum dritten Stock erlaubt.

Die helle, neu renovierte Wohnung verfügt neben dem großzügigen Wohn-Essbereich mit grossformatigen Fenstern und einer modernen Einbauküche über ein Schlafzimmer mit hochwertigem Ensuit Bad, ein Arbeits- oder Kinderzimmer und ein zweites Duschbad mit WC.

In den Wohnräumen befindet sich ein neues, geöltes Eichenparkett und großzügige Natursteinfensterbänke. Beide Bäder sind mit hochwertigem hellen Feinstein sowie Geberit Keramiken und Grohe Armaturen ausgestattet.

Einbauschränke unter den Dachschrägen in der Küche erlauben viel Stauraum bei optimaler Raumausnutzung. Die großen Veluxfenster verfügen über automatisch steuerbare Innen- und Aussenrollos und lassen sich über Smart Home aus der Ferne öffnen und schliessen. Beheizt wird die Wohnung über eine digital steuerbare Fussbodenheizung.

Im UG finden Sie im tageshellen Waschraum Platz für eine Waschmaschine und Trockner sowie ein großzügiges trockenes Kellerabteil. Zur Wohnung gehören ZWEI geräumige Einzel Parkplätze zu je 25 T€.

Das klassische Stadthaus wurde im Dezember 2016 fertiggestellt und wird erschlossen über ein repräsentatives Treppenhaus in Naturstein. Die Wohnungen werden mit einer Ausnahme durch die Eigentümer bewohnt. Das Haus befindet sich in einem hervorragendem Zustand.

Ausstattung

Einige Ausstattungsdetails:

- Solide Massivbauweise mit 36,5 cm starkem Ziegel-Qualitätsmauerwerk
- Fenster mit energieeffizienter, 3-facher Wärmeschutzverglasung
- Fussbodenheizung in allen Räumen mit Smart Home gesteuerten Bosch Bedienelementen
- In 2026 verlegter hochwertiger geölter Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Großzügige Naturstein Fensterbänke
- Großformatige Veluxfenster mit Innen- und Aussenverdunkelungen sowie Smart Home gesteuerten Schliessmechanismuss
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Moderne Tageslicht Bäder mit hochwertigen Marken-Sanitärgegenständen und hellen Steinarbeiten
- Moderne Küche mit Markengeräten und Einbauschränken unter den Dachschrägen
- Video-Gegensprechanlage
- Aktive Raumbelüftung
- Dachterasse in Naturstein
- Gepflasterte Tiefgarage

- Personenaufzug vom Untergeschoss bis zur Dachterrasse
- Großzügige Tageslicht Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Germering ist eine der beliebtesten Wohnlagen im Westen von München und bietet neben einer modernen und hervorragenden Infrastruktur einen hohen Wohnwert durch ein naturverbundenes Umfeld in unmittelbarer Nähe zur Stadt München.

Germering verfügt über eine hervorragende Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. So finden sich im Zentrum zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken, einladende Cafés und Restaurants sowie zwei Kinos, ein Frei- und Hallenbad und mit der Stadthalle ein beliebter kultureller Veranstaltungsort.

Daneben zeichnet sich Germering mit einem erstklassigen Angebot an Krippen, Kindergärten und Schulen sowie einer Vielzahl an Sport- und Freizeitvereinen durch seine besondere Familienfreundlichkeit aus.

Sowohl mit dem Pkw als auch mit der S-Bahn-Linie S8 gelangt man bequem in nur ca. 20 Minuten in die Münchener Innenstadt und durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz A96, A99 und A9 erreicht man in kürzester Zeit auch das weitere Münchener Umland mit seinen herrlichen Seen.

Zusammenfassend bietet Germering durch die optimale Symbiose aus Leben im Grünen und direkter Nähe zur Münchener Innenstadt ein Maximum an Wohn- und Lebensqualität.

- 7 Gehminuten bis zur S-Bahn 3 Minuten mit dem Rad zur S-Bahn
- Mit S 8 in 20 Minuten in die Münchener

Innenstadt ▪ Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken ▪ Restaurants, Biergärten und Cafés ▪ Ärztehäuser GERMEDICUM, Gesundheitszentrum ▪ Einkaufspassagen GEP mit Kino ▪ Stadthalle mit Kino, Theater, kulturellen Veranstaltungen ▪ Hallenwellen- und Freibad ▪ Germeringer Badesee ▪ Golfplatz, Tennisplätze, Eissporthalle ▪ Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine ▪ 5 Kinderkrippen, 12 Kindergärten ▪ 2 Schulkindergärten ▪ 4 Grundschulen, 2 Mittelschulen ▪ Realschule ▪ 2 Gymnasien ▪ Musik- und Malschule ▪ Volkshochschule

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

H86 ELEGANTES NEUBAU-PENTHOUSE BESTLAGE MÜNCHEN-GERMERING

ELEGANT WOHNEN. RUNDUM WOHLFÜHLEN. GLÜCKLICH LEBEN.



Exposé - Grundrisse

H 86 | DAS NEUBAUOBJEKT

H 86 | DAS NEUBAUOBJEKT HARTSTRASSE 86

ELEGANT WOHNEN. RUNDUM WOHLFÜHLEN. GLÜCKLICH LEBEN.

Wer Ruhe und Privatsphäre genießen möchte und zugleich die Nähe zur Innenstadt schätzt, wird von unserem hochwertigen Neubauobjekt Hartstrasse 86 angesprochen sein. Hier entsteht in absolut ruhiger Bestlage von München-Germering ein anspruchsvolles Neubau-Wohnhaus mit nur 8 Wohneinheiten in zeitlos eleganter Architektur.

Die exklusive Wohnanlage bietet ein vielfältiges Angebot an grosszügigen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen - wahlweise mit sonnigen Privatgärten, Balkonen oder Dachterrassen.

Durchdachte Grundrisse, die einerseits repräsentieren und andererseits die Funktionen des Alltags berücksichtigen, zeichnen gemeinsam mit einer hochwertigen Ausstattung die lichtdurchfluteten Wohnungen aus, die hohe Ansprüche an Architektur, Design und Qualität erfüllen.

Das Architekturkonzept bietet spürbar angenehm proportionierte Wohn-, Koch- und Essbereiche, die sich über bodentiefe Fenstertüren auf grosszügige Terrassen, Balkone und Dachterrassen nach Aussen erweitern. Die Privatbereiche sind ebenfalls detailliert konzipiert. Die offene Raumgestaltung schafft eine wohltuend helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Für alle gemeinschaftlichen Aussen- und Innenbereiche des Objektes wurde ein umsichtiges Gesamtkonzept entwickelt, das ein harmonisches Ensemble schafft, in welchem die Privatbereiche der einzelnen Einheiten berücksichtigt und alle Details schlüssig aufeinander abgestimmt sind.

Das Wohnhaus verfügt selbstverständlich über einen Personenaufzug und eine Tiefgarage mit komfortablen, SUV-geeigneten Einzelstellplätzen.

Die Fertigstellung des Objektes ist für September 2016 geplant.



Exposé - Grundrisse

H 8 6 | D I E A R C H I T E K T U R



H 8 6 | D I E A R C H I T E K T U R

KLASSISCH ZEITLOSE ARCHITEKTUR
IN MODERNER LINIENFÜHRUNG.

REPRÄSENTATIVE GROSSZÜGIGKEIT
TRIFFT AUF STILVOLLE HARMONIE.



Exposé - Grundrisse

H 8 6 | WILLKOMMEN IN GERMERING

LEBEN IN DER NATUR. DIE STADT IM BLICK.

Germering ist eine der beliebtesten Wohnlagen im Westen von München und bietet neben einer modernen und hervorragenden Infrastruktur einen hohen Wohnwert durch ein naturverbundenes Umfeld in unmittelbarer Nähe zur Stadt München.

Germering verfügt über eine hervorragende Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern. So finden sich im Zentrum zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken, einladende Cafés und Restaurants sowie zwei Kinos, ein Frei- und Hallenbad und mit der Stadthalle ein beliebter kultureller Veranstaltungsort.

Daneben zeichnet sich Germering mit einem erstklassigen Angebot an Krippen, Kindergärten und Schulen sowie einer Vielzahl an Sport- und Freizeitvereinen durch seine besondere Familienfreundlichkeit aus.

Sowohl mit dem Pkw als auch mit der S-Bahn-Linie S8 gelangt man bequem in nur ca. 20 Minuten in die Münchener Innenstadt und durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz A96, A99 und A9 erreicht man in kürzester Zeit auch das weitere Münchener Umland mit seinen herrlichen Seen.

Zusammenfassend bietet Germering durch die optimale Symbiose aus Leben im Grünen und direkter Nähe zur Münchener Innenstadt ein Maximum an Wohn- und Lebensqualität.

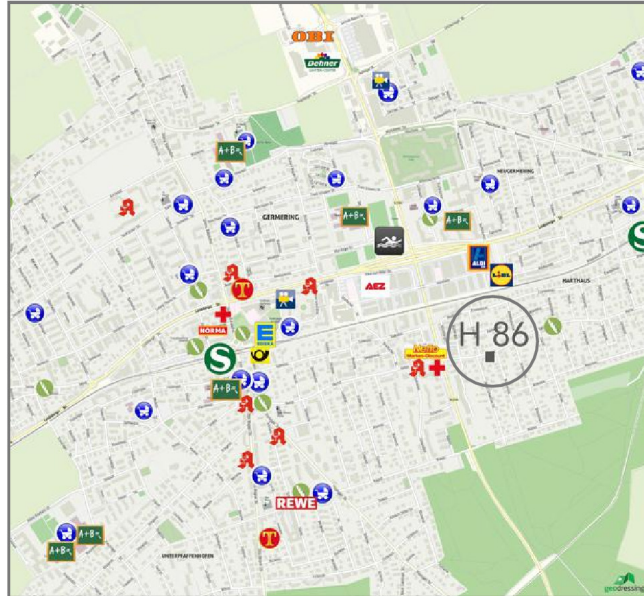


Exposé - Grundrisse

H 86 | WOHNEN IN BESTLAGE

H 86 | WOHNEN IN BESTLAGE - HARSTRASSE 86

ELEGANT WOHNEN. RUNDUM WOHLFÜHLEN. GLÜCKLICH LEBEN.



- 7 Gehminuten bis zur S-Bahn
- 3 Minuten mit dem Rad zur S-Bahn
- Mit S 8 in 20 Minuten in die Münchener Innenstadt
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken
- Restaurants, Biergärten und Cafés
- Arzthäuser GERMEDICUM, Gesundheitszentrum
- Einkaufspassagen GEP mit Kino
- Stadthalle mit Kino, Theater, kulturellen Veranstaltungen
- Hallenwellen- und Freibad
- Germeringer Badeseesee
- Golfplatz, Tennisplätze, Eissporthalle
- Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine
- 5 Kinderkrippen, 12 Kindergärten
- 2 Schulkindergärten
- 4 Grundschulen, 2 Mittelschulen
- Realschule
- 2 Gymnasien
- Musik- und Malschule
- Volkshochschule

Exposé - Grundrisse

H 8 6 | FREIFLÄCHENPLAN

H 8 6 | FREIFLÄCHENPLAN

IDYLLISCHE GÄRTEN. SONNIGE BALKONE. UNEINSEHBARE DACHTERRASSEN.



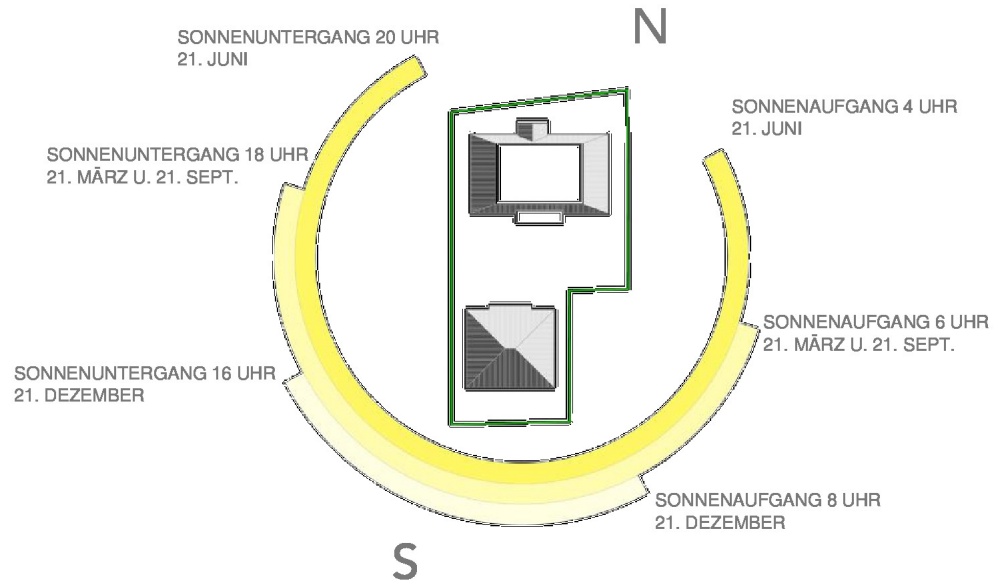
Im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen 2 exklusive Villenhälften.

Exposé - Grundrisse

H 8 6 | SONNENVERLAUF

H 86 | SONNENVERLAUF

DIE OPTIMALE AUSRICHTUNG. 365 TAGE IM JAHR.



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

H 86 | DIE WOHNUNGEN

GROSSZÜGIGE ELEGANZ UND FUNKTIONALITÄT IM EINKLANG.

Erschlossen über ein repräsentatives Treppenhaus in Naturstein öffnen sich die Entrées der Wohnungen zu den modern konzipierten, grosszügigen Wohnbereichen, die sich über bodentiefe Fenstertüren auf weitläufige Terrassen, Balkone und Dachterrassen nach Aussen erweitern.

Die drei Erdgeschoss-Wohnungen bieten idyllische Privatgärten mit sonnigen Süd-West-Terrassen. Auf Wunsch kann jeweils ein direkter Zugang zu dem liebevoll gestalteten Kinderspielplatz geschaffen werden, wobei die Privatsphäre der Gärten nicht beeinträchtigt wird.

Die drei eleganten Wohneinheiten der 1. Etage verfügen jeweils über sonnige Balkone zur Gartenseite und wohlthuende Weitblicke ins Grüne.

Highlight des Objektes sind die beiden Penthouse-Wohnungen, die sich neben grosszügigen Grundrissen durch traumhafte Dachterrassen auszeichnen. Mit Größen von bis zu 51 m² bieten diese vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, unverbaubare Weitblicke sowie maximale Privatsphäre. Bewohner und Gäste erreichen die Dachterrassen komfortabel sowohl direkt über die Wohnungen als auch über den Personenaufzug - vom UG oder EG bis zur Dachterrasse.

Bodentiefe Fenstertüren mit einer energieoptimierten Drei-Scheiben-Verglasung gewährleisten lichtdurchflutete Räume, die, mit hochwertigem Echtholz-Parkett belegt, eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen.

Das Neubauobjekt H86 steht für zeitgemäßes Wohnen, das grosszügige Eleganz und Funktionalität in Einklang bringt.



Exposé - Grundrisse

H 86 | PENTHOUSE-WOHNUNGEN



H 86 | DIE PENTHOUSE-WOHNUNGEN

HIMMLISCHE DACHTERRASSEN.
BESONDERE RUHE UND PRIVATSPHÄRE.
ERHOLUNG UND LIFESTYLE PUR.

LIVING ON TOP
FREIRAUM FÜR DIE SINNE

Einmalige Süd-West-Dachterrassen laden ihre Bewohner und Gäste dazu ein, in exklusivem Ambiente warme Sommertage und lauschige Abende zu genießen.



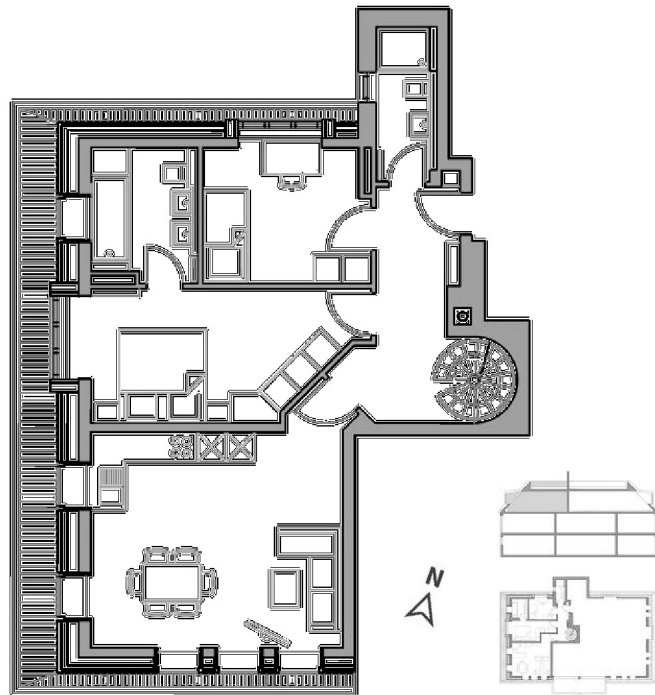
Exposé - Grundrisse

H 86 | WOHNUNG 7 | PENTHOUSE

H 86 | WOHNUNG 7 | LIVING ON TOP | 3-ZIMMER-PENTHOUSE-WOHNUNG

- Penthouse
- 3 Zimmer
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Spektakuläre 36 m² S-W-Dachterrasse
- Abstellraum im UG
- Wahlweise 1 oder 2 TG-Einzelstellplatz /-plätze
- Personenaufzug zur Wohnung und auf die Dachterrasse

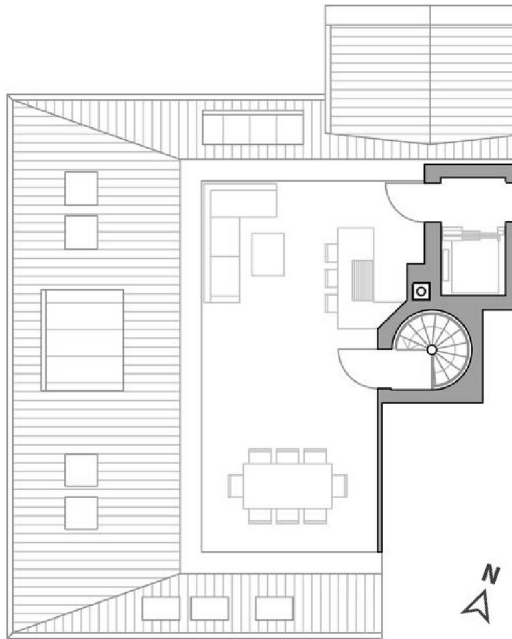
Diele	9,16 m ²
Bad 1	3,92 m ²
Schlafen 1	9,63 m ²
Schlafen 2	14,48 m ²
Bad 2	4,33 m ²
Wohnen	22,63 m ²
Dachterrasse 35,92 m ² zu 1/2	17,96 m ²
Podest (Vorraum zur DT)	0,83 m ²
Wohnfläche Gesamt	82,94 m ²
Wohn-/Nutzfläche Gesamt	112,72 m ²



Exposé - Grundrisse

H 86 | WOHNUNG 7 | PENTHOUSE

H 86 | WOHNUNG 7 | LIVING ON TOP | DIE SÜD-WEST-DACHTERRASSE



MAXIMALE PRIVATSPHÄRE.
UNVERBAUBARE WEITBLICKE.
FREIRAUM FÜR DIE SINNE.



Die 36 qm Süd-West-Dachterrasse eröffnet durch ihre beeindruckende Grosszügigkeit vielfältige, individuelle Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl über eine Treppe innerhalb der Wohnung als auch mit dem Aufzug direkt und komfortabel erreichbar.

Die einmalige Süd-West-Dachterrasse lädt ihre Bewohner und Gäste dazu ein, in exklusivem Ambiente warme Sommertage und lauschige Abende zu geniessen.

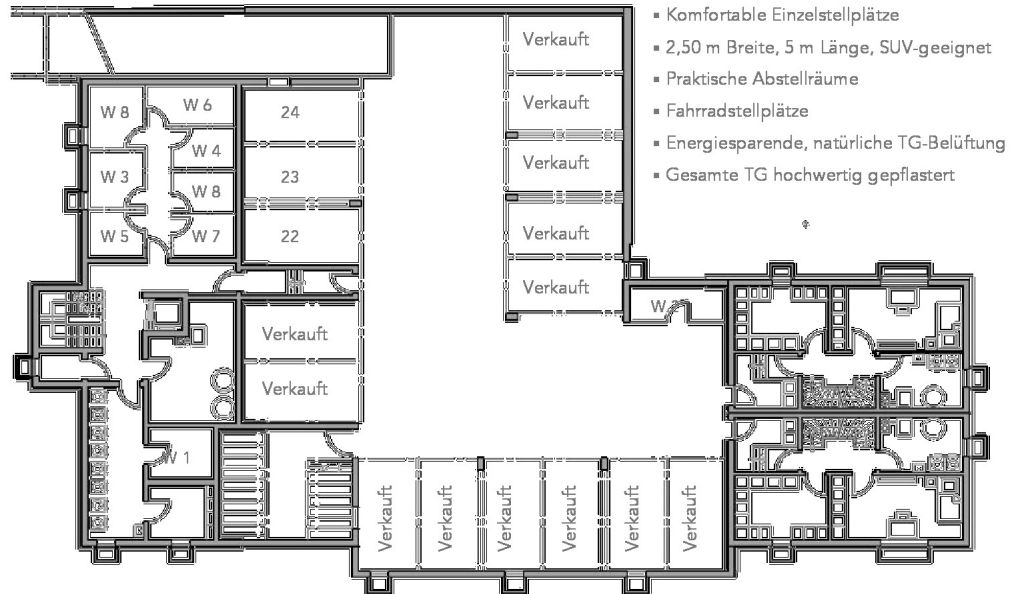
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

H 86 | UG UND TIEFGARAGE

H 86 | UNTERGESCHOSS UND TIEFGARAGE



Exposé - Grundrisse

H 86 | BAUQUALITÄT UND AUSSTATTUNG

SOLIDE BAUWEISE. AUSGEWÄHLTE MATERIALIEN. ZEITLOS ELEGANTES DESIGN.

Die Bauqualität und Ausstattung der Wohnungen ist der Lage entsprechend auf hohem Niveau.

Einige Ausstattungsdetails:

- Solide Massivbauweise mit 36,5 cm starkem Ziegel-Qualitätsmauerwerk
- Fenster mit energieeffizienter, 3-facher Wärmeschutzverglasung
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden
- Moderne Bäder mit hochwertigen Marken-Sanitärgegenständen
- Video-Gegensprechanlage
- Dachterrassen in Naturstein
- Gepflasterte Tiefgarage
- Personenaufzug vom Untergeschoss bis zu den Dachterrassen

... und vieles mehr.

Weitere Details finden Sie in unserer ausführlichen Baubeschreibung.

Exposé - Grundrisse

H 86 | ENERGIEINFORMATIONEN

Energiebedarf

CO₂-Emissionen* kg/(m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

59,8 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

68,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen an ENEV*

Primärenergiebedarf:
Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Maximale Qualität der Gebäudeteile†:
Ist-Wert: W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubauprojekt): eingetragen

Bz/ Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 ENEC

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 ENEC

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

59,8 kWh/(m²·a)

Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
 Baujahr des Gebäudes: 2015
 Wesentlicher Energieträger: Erdgas E
 Erneuerbare Energien: Solar

Exposé - Grundrisse

H 8 6 | D A S O B J E K T I M Ü B E R B L I C K

H 8 6 | DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

WOHNEN IN BESTER LAGE

- Absolut ruhige und dennoch zentrale Lage in München-Germering
- Hervorragende Infrastruktur, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen
- S-Bahn nur 7 Gehminuten vom Grundstück entfernt
- Mit der S8 in nur 20 Minuten in die Münchener Innenstadt



ZEITLOS ELEGANTE WOHNUNGEN ZUM WOHLFÜHLEN

- 8 Wohnungen zwischen 2- und 4-Zimmern (53 m² - 127 m² Wohnfläche)
- Sonnige Privatgärten, Balkone und Dachterrassen mit optimaler Süd-West Ausrichtung
- Grosszügige, repräsentative und zugleich funktionale Grundrisse
- Offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung
- LIVING ON TOP: 2 Penthouse-Wohnungen mit einmaligen Dachterrassen
- Personenaufzug vom Untergeschoss bis zu den Dachterrassen
- SUV-geeignete Einzelstellplätze
- Bezugsfertig September 2016



HOCHWERTIGE BAUQUALITÄT UND AUSTATTUNG

- Energieeffiziente und solide Massivbauweise mit 36,5 cm starkem Qualitätsmauerwerk
- Bodentiefe Fenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung
- Fussbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden, hochwertige Marken-Sanitäregegenstände u.v.m.



Exposé - Anhänge

1.

