

Exposé

Doppelhaushälfte in Germering

**Elegantes komfortables Stadtdomizil / Erstbezug -
fertiggestellt!**



Objekt-Nr. **OM-472130**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **2.150.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea Horn

Sembdnerstraße 6
82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	306,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	246,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	358,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WILLKOMMEN IN IHREM ZUHAUSE.

Eine Stadtvilla, die Ihnen und Ihren Lieben weit mehr als ausreichend Platz schenkt. Eine Lage, die so viel mehr bietet als gute Anbindungen bei gleichzeitig ruhiger Nachbarschaft. Eine Ausstattung, die erfreulich weit über das Übliche hinausreicht. Und das sind nur die ersten einer langen Reihe an Vorzügen, die Ihnen unser neuestes Projekt offeriert: Willkommen in GIARDINO Germering!

GIARDINO ist die ideale Entscheidung für Menschen, die München lieben – sich aber die Vorzüge seines Freizeit-Umlands nicht entgehen lassen möchten. Für Genießer, die auf halbem Weg zwischen Marienplatz und Fünfseenland einen Lebensmittelpunkt in perfekter Balance suchen. Für Kenner, die das Streben nach dem Besonderen zu ihrer Prämisse bei der Immobiliensuche machen.

LICHT. LUFT. LEBEN.

Sonnendurchflutete Weite mit viel Entfaltungsfreiraum: Das ist der erste – und bleibende – Eindruck, den die Villenhälften von GIARDINO vermitteln. Durch welche der großflächigen Fenster man auch blickt: Stets fällt der Blick auf die grün bewachsene Nachbarschaft oder auf den eigenen Garten. Zur überdachten Sonnenterrasse im Garten als Freiluftzimmer gesellt sich eine Dachterrasse über dem Foyer, die Sie im Obergeschoss erreichen. Ein geräumiges Tageslichtbad mit direktem Zutritt zur Dachterrasse: Das ist nur eine der kleinen Extravaganzen, die GIARDINO prägen und zu einem täglichen Genuss werden.

Es ist also kein Zufall, dass wir dieses Villen-Ensemble GIARDINO genannt haben. Sondern die ausdrückliche Einladung: Erweitern Sie das Wohnvergnügen nach draußen und genießen Sie frische Luft und wohltuende Sonnenstrahlen, so oft es geht. Hier haben Sie die Gelegenheit dazu!

REPRÄSENTATIV UND VON DAUERHAFTEM WERT.

GIARDINO ist eine willkommene Gelegenheit für Immobilienkenner, die elegante Architektur, außergewöhnliche Bauqualität und individuell-exklusive Ausstattung vereint. Und sie ist limitiert: GIARDINO bietet lediglich zwei Doppelhäuser in Germeringer Vorteilslage.

Mit GIARDINO erwartet Sie eine moderne und qualitativ hochwertige Stadtvilla, mit umfangreicher Ausstattung und inklusive Erschließung mit allen Hausanschlüssen. Was alle Villenhälften auszeichnet, ist der überwältigende Raumeindruck auf vier Wohnetagen mit ca. 240 m² Wohnfläche und einem voll ausgestatteten Untergeschoss. Schön gestaltete, fertig angelegte Gärten sowie ein bewusst privates Ambiente – und all das in gefragter Germeringer Lage: GIARDINO erspart Ihnen die Suche nach Alternativen.

Freuen Sie sich auf eine Immobilie, die ganz Ihrem Sinn für exquisites Wohnen entspricht!

Eine objekteigene großzügige Tiefgarage mit zwei Einzelstellplätzen pro Villenhälfte, die Sie zum Preis von je € 39.000 / pro Stellplatz erwerben können, ergänzen das Angebot.

Neugierig darauf, mehr über GIARDINO zu erfahren?

Überzeugen Sie sich selbst: Die verfügbare Stadtvilla ist zum sofortigen Bezug bereits fertiggestellt und Entschlussfreudige können diese Villenhälfte umgehend zu ihrem neuen Zuhause machen.

Ab Erwerb dürfen Sie sich über eine 5-jährige Gewährleistung freuen, die es Ihnen erlaubt sich voll und ganz auf Ihren Einzug und Ihr neues Leben im GIARDINO konzentrieren zu können.

Angebot zuzüglich 2 Tiefgaragen-Einzelstellplätzen zu je € 39.000 / pro Stellplatz

Ausstattung

ÜBERZEUGEND VON AUSSEN.

BEGEISTERND IM INNEREN.

Geradlinige Formensprache, ein raffiniert gestaltetes Walmdach, bodentiefe Fenster und aufwändige Fassadendetails: Wer sich GIARDINO nähert, erkennt sehr schnell, dass hier ein Zuhause für den guten Geschmack geschaffen wurde. Dabei ist der erste Eindruck lediglich der Vorgeschmack: Die Bewohner von GIARDINO sehen in den beiden Doppelhäusern alle Aspekte modernen, Komfort-orientierten Wohnens erfüllt.

- Attraktive Villenarchitektur mit sonnigen Terrassen & Balkonen
- Großzügiges Raumangebot & ideale Grundrissgestaltung
- Lichtdurchflutete Räume & Raumhöhen von ca. 2,60 m
- Überdachtes & witterungsgeschütztes Entrée
- Repräsentatives Foyer mit Zugang zur Terrasse
- Komfortable, großflächig überdachte Südterrasse
- UG mit großem Lichthof und bodentiefen Terrassentüren
- Direkter & gesicherter Zugang von der Tiefgarage ins Haus
- Separate Außenabstelle im Gebäude integriert
- Ideal nach Süden ausgerichteter Privatgarten
- Geschmackvolle Außenanlagen mit Bepflanzung
- Aufwendig gefertigte Geländer & Zaunanlage
- Balkon & Zaunpfosten mit Abdeckungen in Naturstein
- Durchwurfbriefkasten & hochwertige Müllbox
- Erschließung mit allen Hausanschlüssen inklusive

HEUTE EIN ERLEBNIS.

MORGEN EINE SINNVOLLE INVESTITION.

Natürlich ist GIARDINO in allererster Linie auf maximalen Wohngenuss ausgerichtet. Das Villen-Duo beweist aber auch: Heimeliger Komfort und nachhaltige Haustechnik müssen sich nicht widersprechen. Und wenn beides, wie bei diesem Projekt, auf höchstem Niveau umgesetzt wird, erfolgt das auch im Sinne der Werthaltigkeit Ihres Wohneigentums.

- Hochwertige Aluminium-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Doppelflügelige Glas-Schiebetüre zur Südterrasse
- Elektrische Raffstores mit individueller Einzelsteuerung
- Elegante Innentüren in Weißlack in Sonderhöhe
- Innentürgriffe mit komfortabler Smart-Lock Schließung
- Exklusives großformatiges Eichenparkett, geölt & gebürstet
- Klassische weiß lackierte Parkett-Sockelleisten in Holz
- Großformatige Fliesen 120 x 120/60 cm im Naturstein-Look
- Hochwertige Outdoor- Feinsteinzeugplatten 100 x 100 cm
- Gehweg mit Basalt-Natursteinpflaster gesäumt

DIE BÄDER IN GIARDINO

- Stilvolle Sanitärausstattung für höchste Ansprüche
- Maßgefertigte Waschtisch-Unterschränke mit Echtholz-Furnier
- Hinterleuchtete großflächige Badspiegel
- Beleuchtete Wandnischen als Ablagen in allen Bädern
- Handtuchheizkörper im Bad OG & DG
- Bodengleiche Duschen mit Duschrinnen & Glasabtrennungen
- Schwenkbare Regen-Kopfbrausen in den Duschen
- Thermostate in allen Duschen & Badewannen
- Unterputz-Armaturen in allen Bädern & im WC
- Anschlüsse als Vorbereitung für Sauna & Whirlpool

TECHNIK FÜRS WOHLBEHAGEN

- Intelligente Gebäude-Automation Smart-Home
- Touchscreen als Steuerzentrale der Hausautomation
- Video-Gegensprechanlage mit Endgeräten in jeder Etage
- Umfangreiche Elektroinstallationen für beste Funktionalität
- Elektro-Bodentanks im Wohn- & Essbereich
- Schaltbare Steckdosen für Tisch & Stehleuchten
- Belichtungskonzept mit Decken-Einbauspots in allen Räumen
- Treppen-Wandleuchten & Treppenstufen-Einbauspots
- Strom- & Medien-Deckenanschlüsse im UG für ein Heimkino
- Medienanschlüsse in Bädern im OG & DG
- Starkstromanschluss für eine E-Ladestation in der Tiefgarage
- Elektrisches Garagentor mit Fernsteuerung
- Außenleuchten & Außensteckdosen

ENERGIEEFFIZIENTE AUSSTATTUNG

- Ökologischer Energiebestwert Energieeffizienzklasse A+
- Niedrigenergiebauweise mit wärme gedämmten Ziegeln
- Energieeffiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Passive Kühlung über Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wasser-Enthärtungsanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Angebot zuzüglich 2 Tiefgaragen-Einzelstellplätzen zu je € 39.000 / pro Stellplatz

EINE EINLADUNG, DER SIE FOLGEN SOLLTEN.

Lernen Sie GIARDINO kennen. Werfen Sie einen Blick auf Ihre zukünftige Nachbarschaft. Vereinbaren Sie ein Rendezvous mit Ihrem neuen Leben im Westen von München: in Germering.

Wir laden Sie ein zu einer unverbindlichen Besichtigung. Teilen Sie uns mit, wie Sie sich erstklassiges Wohnen in Germering wünschen – und wir stellen Ihnen vor, was GIARDINO dazu beitragen kann.

Tatsächlich hat GIARDINO einen ganz eigenen Charme, und es lohnt sich, diesen vor Ort in Germering kennenzulernen!

Wir freuen uns auf Sie und Ihre Wünsche!

KONTAKT / IMPRESSUM

MILLENIUM BUILDING

Palais Montgelas GmbH

Lohacker 15

82335 Berg

Telefon 0049 89 716 77 33-0

Geschäftsführer: Kurt Kirmair

Handelsregister: München

Handelsregisternummer: HRB 207332

Lage

TRADITION, DIE ZUKUNFT SCHAFFT.

Es mag müßig erscheinen, noch viele Worte über München als Heimat und Wirkungsstätte zu verlieren: Wenn eine Stadt regelmäßig Rankings anführt bezüglich Lebensqualität oder Wirtschaftskraft; wenn sie bereits zu einem Synonym geworden ist für ein Zuhause der Leistungsträger und Lebensgenießer; wenn sie enorme Wirtschaftskraft, Innovationsfreude und traditionelle Werte zusammenbringt – dann scheint alles Wichtige gesagt.

Und doch lässt es sich nicht oft genug betonen: Es gibt kaum eine andere deutsche Metropole, die ähnlich zukunftsstark und sympathisch ist. Es gibt nur wenige Landschaften, die mit dieser Erholungslage im Alpenvorland konkurrieren können. Kunst, Kultur, Events, Spitzengastronomie, exquisites Shopping und die so sehr geschätzte bayerische Gemütlichkeit: Schon lange, bevor es den Begriff „Work-Life-Balance“ gab, hat man es in München bestens verstanden, das Leben zu genießen und wirtschaftlich immer ganz vorne mitzuspielen.

GERMERING – IDEALLAGE FÜR WOHNHARMONIE.

So verlockend die Münchner City auch ist: An manchen Tagen darf es auch etwas ruhiger zugehen. Gerade, wer in der Metropole jeden Tag aktiv ist, möchte das Freizeitumland der Stadt jederzeit auf kurzem Weg erreichen können. Und so entdecken immer mehr Menschen

die Stadt Germering als idealen Platz, an dem alles in Balance kommt: die berufliche Tätigkeit mit der Sehnsucht nach Natur, der urbane Puls Münchens mit dem beruhigenden Flair des Fünfseenlands, die Familienfreundlichkeit einer modernen Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Wohnen in Vielfalt, leben in Harmonie: Germering macht's möglich. Und GIARDINO bringt Sie in eine bevorzugte Lage dieser lebenswerten Stadt.

DAS KOMMT IHNEN GUT GELEGEN.

Lebensqualität, komprimiert in Fakten: Germering ist an die S8 angeschlossen, die zwischen Ammersee und Flughafen verkehrt. Zwei Anschlussstellen verbinden die Stadt mit A 96 und A99. Wenige Kilometer entfernt entstand gerade ein Shopping Center im neuen Stadtteilzentrum von München-Freiham.

Ca. 120 Vereine, Hallenbad und Freibad, Eislaufhalle und Germeringer See, vielfältige Gastronomie, Schulen, KiGa, alles für den täglichen Bedarf ... von Germering aus sind Sie schnell woanders, aber zum Glück müssen Sie gar nicht weg.

Und wenn es Sie doch einmal woanders hinzieht, ist diese Lage optimal – egal, ob es um alltägliche Pendelstrecken oder mehrtägige Alltagsfluchten geht. Ob auf der Schiene, mit dem eigenen Auto oder in der Luft. Ob Richtung Allgäu, nach Österreich und Italien oder zu den Flughäfen München und Memmingen.

Anbindungen

- ca. 200 m zum Bus
- ca. 700 m zur S-Bahn S8 (Flughafenlinie)
- ca. 2 Km zur A96
- ca. 3 Km zur A99
- ca. 8 Km zur A8
- ca. 8 Km zum Bahnhof Pasing
- ca. 15 Km zum Hauptbahnhof München
- ca. 45 Km zum Flughafen München

Alltag

- ca. 300 m zu Discounter & Getränkemarkt
- ca. 400 m zu Supermarkt, Metzger & Bäckerei
- ca. 500 m zur Kindertagesstätte
- ca. 500 m zu diversen Fachgeschäften & Gastronomie
- ca. 700 m zum Gymnasium
- ca. 900 m zur Grund- & Mittelschule
- ca. 4 Km zu den Arkaden Freiham
- ca. 10 Km zu den Pasing Arcaden mit Shops & Gastronomie

Gesundheitliche Versorgung

- ca. 300 m zur Apotheke
- ca. 400 m zu Fachärzten & medizinischer Versorgung
- ca. 13 Km zu Kliniken München & Fürstfeldbruck

Freizeit

- ca. 800 m zum Hallenbad
- ca. 3 Km zum Westpark & Freibad
- ca. 3 Km zum Naherholungsgebiet Germeringer See
- ca. 3 Km zur GolfRange
- ca. 3 Km zum Tennis Club
- ca. 3 Km zur Eishalle
- ca. 17 Km zum Wörthsee
- ca. 20 Km zum Ammersee & Starnberger See

City

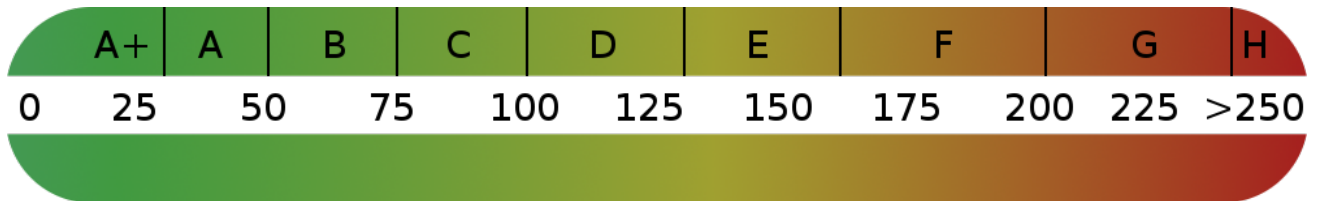
- ca. 700 m zur Stadtmitte
- ca. 13 Km nach Fürstenfeldbruck
- ca. 15 Km nach München
- ca. 20 Km nach Starnberg
- ca. 45 Km nach Landsberg a. Lech

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Elegante Neubau-Villenhälfte

Exposé - Galerie



Stilvolle Architektur



Charmante Farbenpracht

Exposé - Galerie



Idyllisch angelegter Garten



Einzigartige Pflanzenvielfalt

Exposé - Galerie



Große sonnige Südterrasse



Überdachtes Entrée

Exposé - Galerie



Rückseitige Terrasse im Grünen



Einladendes Foyer mit Terrasse

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Tageslicht



Großzügiger Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich mit Gartenzugang



Ausblicke in den Privatgarten

Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Flur im OG



Ruhige Oase zum Entspannen

Exposé - Galerie



Große rückseitige Dachterrasse



Schlafzimmer & Ankleide im OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon im OG



Gemütlicher Sonnenplatz im OG

Exposé - Galerie



Alternatives Arbeiten im OG



Bad mit Dachterrasse im OG

Exposé - Galerie



Komfort in allen Bädern



Hochwertige Bad-Ausstattung

Exposé - Galerie



Beleuchtete Wandnischen im Bad



Weiteres Bad mit Dusche im OG

Exposé - Galerie



Praktische Ablageflächen



Treppen mit Stufen-Beleuchtung

Exposé - Galerie



Flur mit Stellfläche im DG



Kinderzimmer mit Balkon im DG

Exposé - Galerie



Arbeits- & Gästezimmer im DG



Stylische Badewanne im DG

Exposé - Galerie



Geschmackvolles Bad im DG



Großer Flur & TG-Zugang im UG

Exposé - Galerie



Vinothek / Wohnraum im UG



Fitness / Wohnraum im UG

Exposé - Galerie



Heimkino / Wohnraum im UG



Waschtischkonsole Duschbad UG

Exposé - Galerie

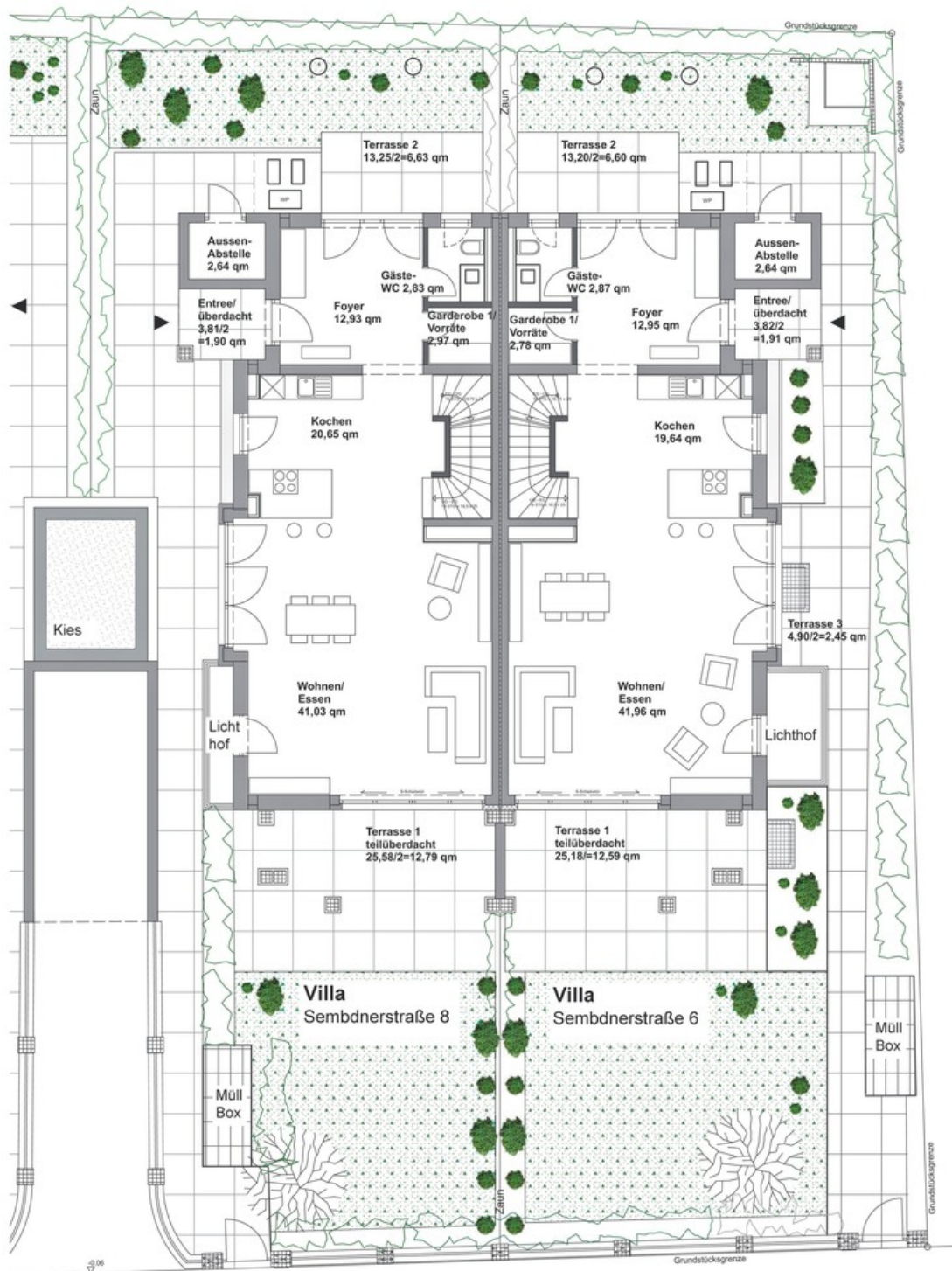


Haustechnik & Hauswirtschaft



Tiefgarage mit 2 Stellplätzen

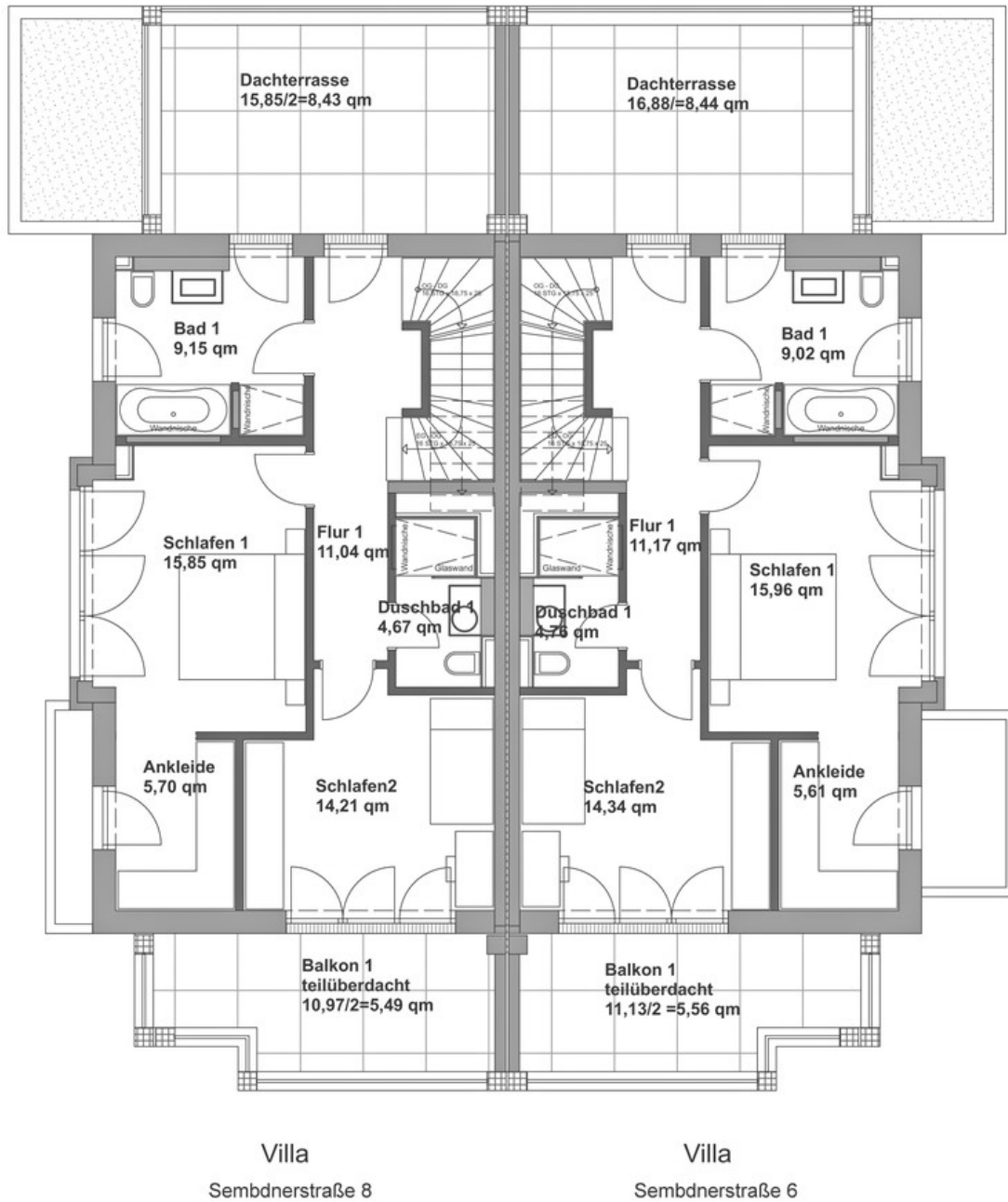
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

EG Sembdnerstr. 6 + 8

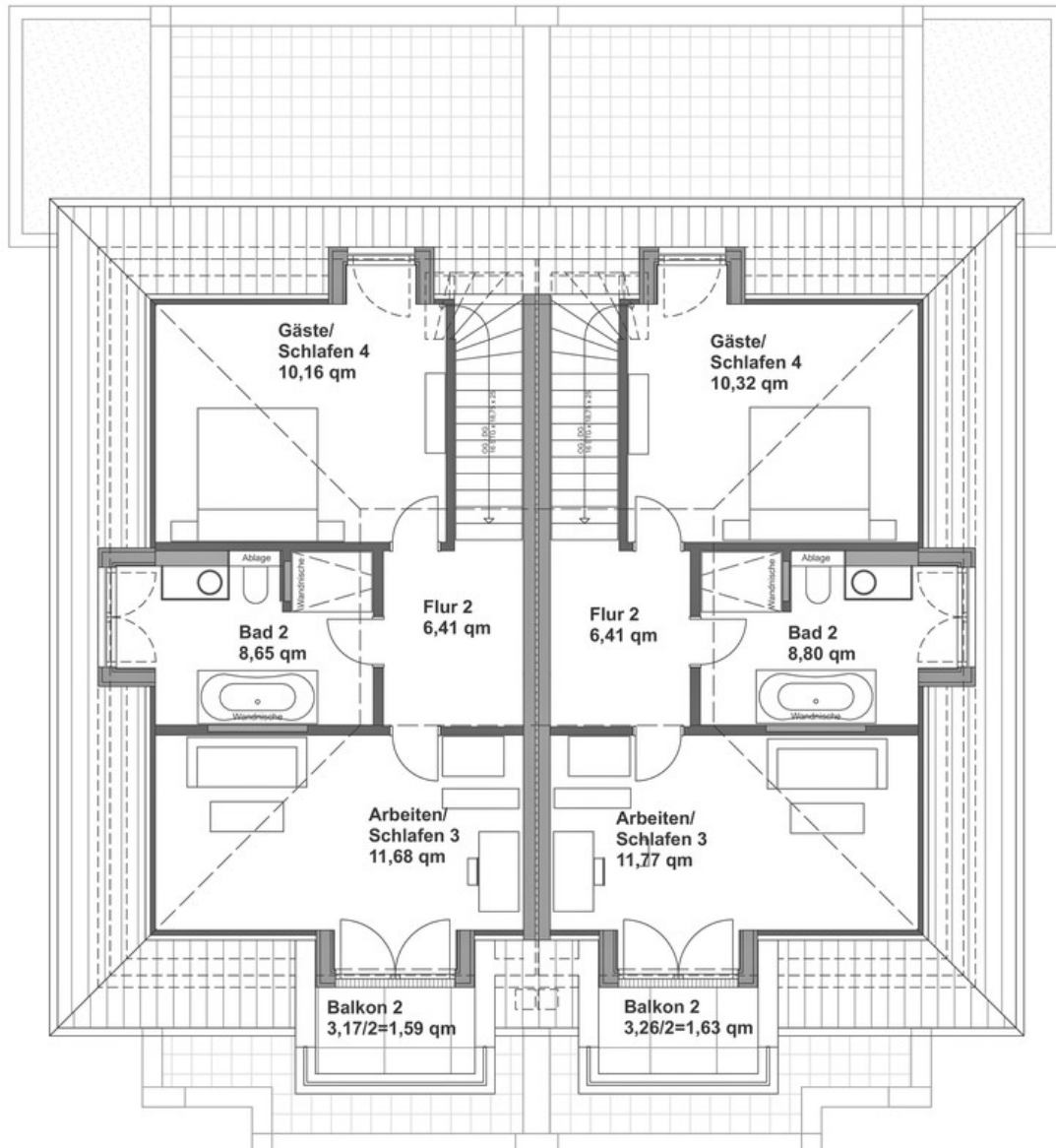
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

OG Sembdnerstr. 6 + 8

Exposé - Grundrisse



Villa

Sembdnerstraße 8

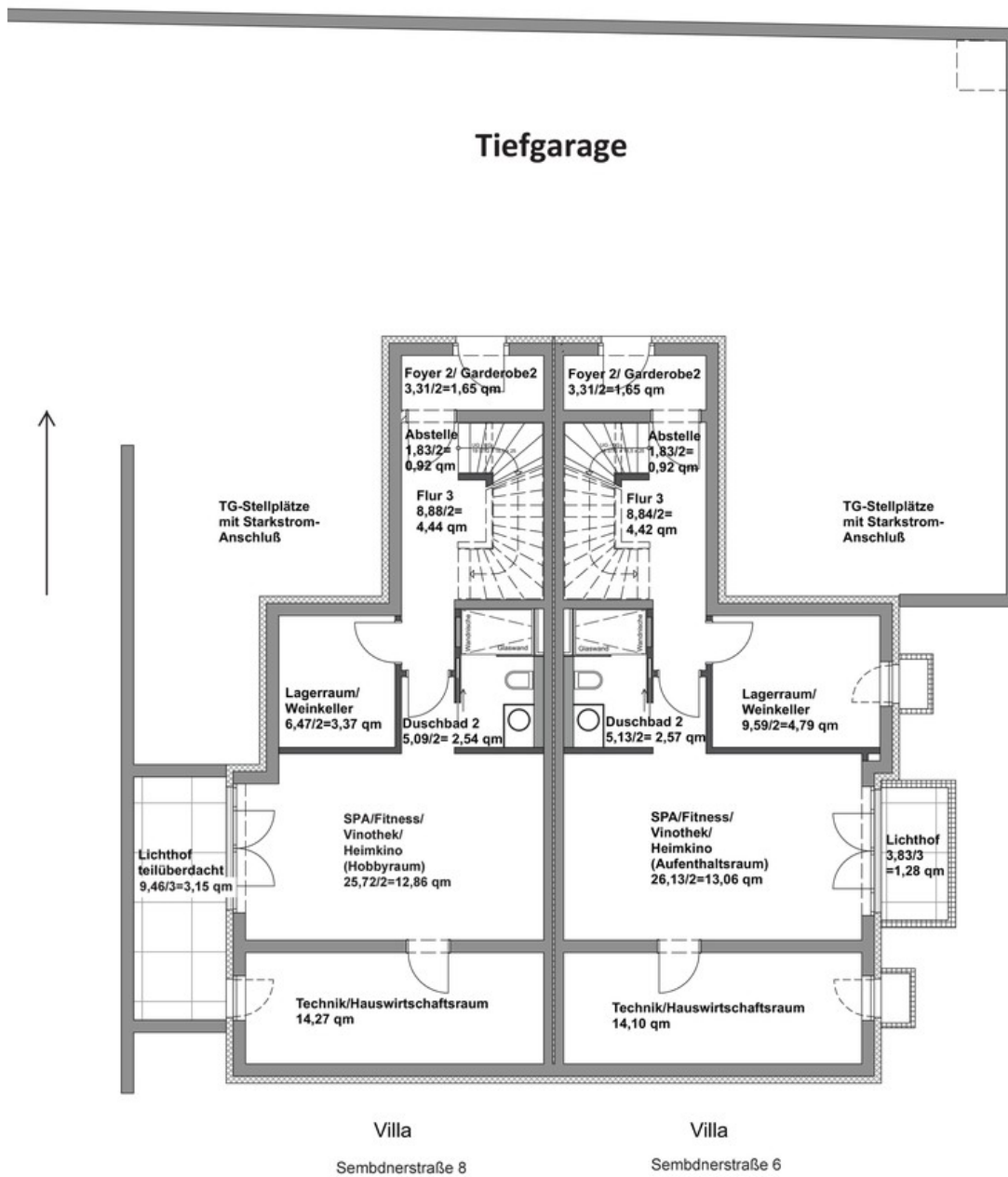
Villa

Sembdnerstraße 6

Dachgeschoss

DG Sembdnerstr. 6 + 8

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

UG Sembdnerstr. 6 + 8