



## 82110 Germering

# Wohnglück im Herzen Germerings



**799.000 €**

Kaufpreis

**81,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,1 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	2026
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	799.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Erdwärme



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Erdwärme	✓
----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

DIE ZUKUNFT DES BAUENS BEREITS HEUTE ERLEBEN - FÜR MORGEN GEMACHT! Begrünte Fassaden und Dächer schaffen ein natürliches Wohnklima und setzen nicht nur ein optisches, sondern auch ökologisches Statement. Das Gebäude wird nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards realisiert – gut für den Geldbeutel und das Gewissen. Die barrierefreien Wohnungen bieten auf bis zu 93 m<sup>2</sup> alles, was es für ein idyllisches Stadtleben braucht. Warme Bodenbeläge aus Holz treffen auf puristische Decken mit sichtbarem Beton. Bodentiefe Fenster bringen Licht ins Innere und Balkone sowie Dachterrassen laden zum Verweilen an der frischen Luft ein. Technische Annehmlichkeiten, wie Glasfaseranschluss, Fußbodenheizung oder elektrische Jalousien machen den Alltag komfortabel.

- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Jalousien
- Balkone & Terrassen
- Offene Küchen
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- Echtholz-Parkett
- Bäder mit Edelstahl Armaturen, Design Badkeramik, Fliesen aus Feinsteinzeug
- Begrünte Fassaden und Dächer
- Solaranlagen
- Grundwasserwärme
- E-Ladestationen in der Tiefgarage
- KfW-55 Standard
- Barrierefreie Zugänge + Aufzug
- Fahrradkeller & Garage



## Beschreibung

Wer sich schon immer nach einer geräumigen, modernen und absolut zentral gelegenen 3-Zimmer-Wohnung gesehnt hat, der wird hier fündig: Im 4. Obergeschoß des im Bau befindlichen Neubau-Vorzeigequartiers "Bildungsquartier Germering" entsteht, in besonders nachhaltiger und ökologischer Bauweise, diese fabelhafte Wohnung, die praktisch keine Wünsche offen lässt und sich aufgrund ihres durchdachten Schnits auch für Familien eignet.

Bodentiefe Fenster und eine hervorragende Neubau-Ausstattung sorgen hier für Wohlempfinden vom ersten Tage an.

Dreh- und Angelpunkt ist der fast 36 Quadratmeter (!) große Wohn- und Essbereich mit offener Küche und vorgelagertem Ost-Balkon. Ein großzügiges Schlafzimmer, ein gut dimensioniertes Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, ein geräumiges Bad sowie ein separates Gä#ste-WC komplettieren das durchdachte Raumangebot. Überdies bietet die Diele ordentlich Stauraum. Apropos Stauraum: Im Untergeschoß steht ein Kellerabteil zur Verfügung, ferner sind dort Fahrradstellflächen und vorelektrifizierte TG-Stellplätze untergebracht.

## Lage

Die „goldene Zeit“ Germerings, 770 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt, begann Ende des 19. Jahrhunderts – mit dem Bau einer Bahnstation entlang der Linie München-Herrsching wuchsen die kleinen Dörfer Germering und Unterpfaffenhofen langsam zu einer modernen Stadt.

Bis heute ist es die ideale Kombination der Lage westlich vor den Toren der Landeshauptstadt München und den üppigen Grünflächen des Münchener Umlands, die Germering so beliebt macht. Für eine direkte Anbindung in die City, in weniger als 25 Minuten erreicht man die Innenstadt, und zum Flughafen sorgt die S8. Dank der Anschlussstellen der A 96 und der Ringautobahn A 99, ist Germering auch mit dem Auto perfekt angebunden. Die einmalige Lage im 5-Seen-Land sowie der kurze Weg ins Voralpenland, machen die Stadt Germering so attraktiv. Als naheliegendes Ausflugsziel ist der Germeringer See in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Rund 43.000 Einwohner profitieren heute vom Charme der großen Kreisstadt, von kleineren Einkaufszentren, Wochenmärkten, einer modernen Stadthalle mit einer umfangreichen Bibliothek, einem Kino, Frei- und Hallenbad sowie weiteren Sport- und Freizeitanlagen, von der Nähe zur großen Kreisstadt Fürstfeldbruck, Kunst- und Kultursälen und nicht zuletzt dem umfassenden Angebot an Kindergärten und Tagesstätten, Grund- und Realschulen, Gymnasien und Fachoberschule sowie Fachärzten – hier ist alles da!

Und das Beste, vieles ist vom Quartier aus fußläufig erreichbar.

Wenn also eine Stadt das Prädikat „Ideal gelegen für Wohnen, Leben und Arbeiten“ verdient – dann Germering!

## Sonstige Angaben

Öffnungszeiten unseres Info Büros, Landsberger Straße 49 (gegenüber von 53 a) in 82110 Germering:

Mittwoch 16:00 - 19:00 Uhr

Samstag 11:00 - 13:00 Uhr

oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns.



Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

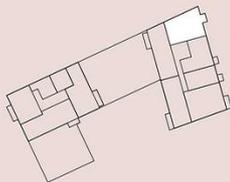






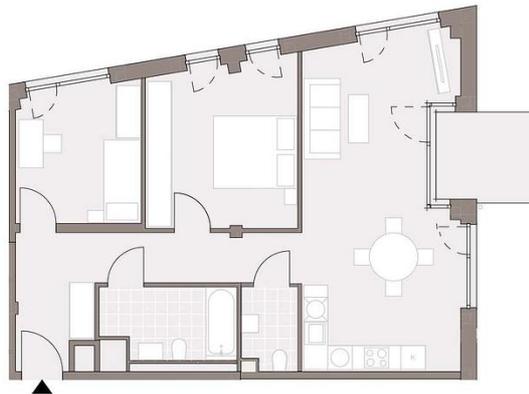
3 ZIMMER – 4. OBERGESCHOSS - 02.04.01

## Wohnung 08



BEZEICHNUNG	WOHNFLÄCHE m <sup>2</sup>
Bad	5,78
Balkon 50%	2,80
Diele	10,63
Kind	10,66
Schlafen	15,44
WoKü	35,79
	<b>81,10 m<sup>2</sup></b>

Alle Maße sind ca.-Maße (Fertigmaße). Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet! Die m<sup>2</sup>-Angaben beziehen sich auf die Wohnfläche. In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Möblierungsvorschläge gedacht und gehören – mit Ausnahme der Sanitärgegenstände – nicht zum Leistungsumfang.



Maßstab 1:100/DIN A4

