82110 Germering

Ideal geschnittene 2-Zimmer-Singlewohnung im Germeringer Stadtzentrum



Kaufpreis
449.900 €

Wohnfläche
45,12 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	45,12 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.900 €
stp_sonstige_stellplatzkaufpreis	39.900 €

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	RESERVIERT

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.06.2033
Ausstelldatum	28.06.2023
Endenergiebedarf	21
Primär-Energieträger	Erdwärme

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
barrierefrei	Ja
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Ideal geschnittene 2-Zimmer-Singlewohnung im Germeringer Stadtzentrum

Lage-Beschreibung

Zentraler geht’s nicht: Unsere Neubau-Wohnungen befinden sich unmittelbar im Herzen der Stadt.
„Alles da, alles nah“ – hier stimmt es wirklich, denn im direkten Umkreis befindet sich alles für den täglichen Bedarf und darüber hinaus:

Online-ID:
KUYTEKTX

Objekt-Nr.:
Hirschau | 02.04.03.

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- Nur 1 Minute bis zum Ärztehaus „Germedicum“
- Nur 1 Minute zu mehreren Bäckern und Discounter
- Nur 2 Minuten zu Vollsortimenter und Drogeriemarkt
- Nur 2 Minuten zum Stadtplatz inkl. Wochenmarkt
- Nur 2 Minuten zur S-Bahn-Haltestelle
- Nur 2 Minuten zu zahlreichen Restaurants und Imbissen ringsum – von gutbürgerlich bis zu Burger u.v.m.

So will man heute wohnen – und so wollen auch Ihre Mieter heute wohnen!

Bis heute macht die ideale Kombination der Lage westlich vor den Toren der Landeshauptstadt München und den üppigen Grünflächen des Münchener Umlands Germering so beliebt. Für eine direkte Anbindung in die City und zum Flughafen sorgt die S8 - in weniger als 25 Minuten erreicht man die Innenstadt. Dank der Anschlussstellen der A 96 und der A 99 ist Germering auch mit dem Auto perfekt angebunden – sowohl an das beliebte Fünf-Seen-Land und das Voralpenland, aber auch zu maßgeblichen Arbeitgebern im wirtschaftsstarken Münchener Westen.
Rund 43.000 Einwohner profitieren heute vom Charme der großen Kreisstadt – eine moderne Stadt mit 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 Fürstenfeldbruck, 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: So vieles ist vom Quartier aus fußläufig erreichbar. Der Germeringer See ist in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Wenn also eine Stadt das Prädikat „Ideal gelegen für Wohnen, Leben und Arbeiten“ verdient – dann Germering!

Ausstattungs-Beschreibung

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 m² 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

Objektbeschreibung

Kompaktheit ist Trumpf: Diese 1,5-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren kompakten, durchdachten Grundriss und eignet sich ideal zum Selbstbezug, als Zweitwohnung, als erste eigene (Single-)Wohnung oder insbesondere auch als Kapitalanlage mit hervorragenden Vermietungsaussichten in Germerings neuem Vorzeigequartier – gelegen in Germerings Stadtmitte.
Die Wohnung betritt man über ein ansprechendes Entrée mit praktischem Garderobenbereich. Von hier zweigt auch das Bad samt erlesener Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper und inklusive Waschmaschinenanschluss ab, das praktisch keine Wünsche offen lässt. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt dank großer bodentiefer Fensterfronten und eines lichtdurchfluteten Wohnambientes. Ein Balkon ermöglicht Erholung und Entspannung auch unter freiem Himmel, gleichwohl wind- und wettergeschützt. An den Wohnbereich schließt das großzügige Schlafzimmer an.
Im Untergeschoß des schwellenfreien Hauses mit Lift stehen zudem Kellerabteile, Mobilitätsräume für Fahrräder & Co. und ausreichend Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

sonstige Angaben

Gerne können wir einen persönlichen Termin vereinbaren, um Ihre individuellen Wünsche zu besprechen - Info & Verkauf vor Ort jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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.

Impressionen











