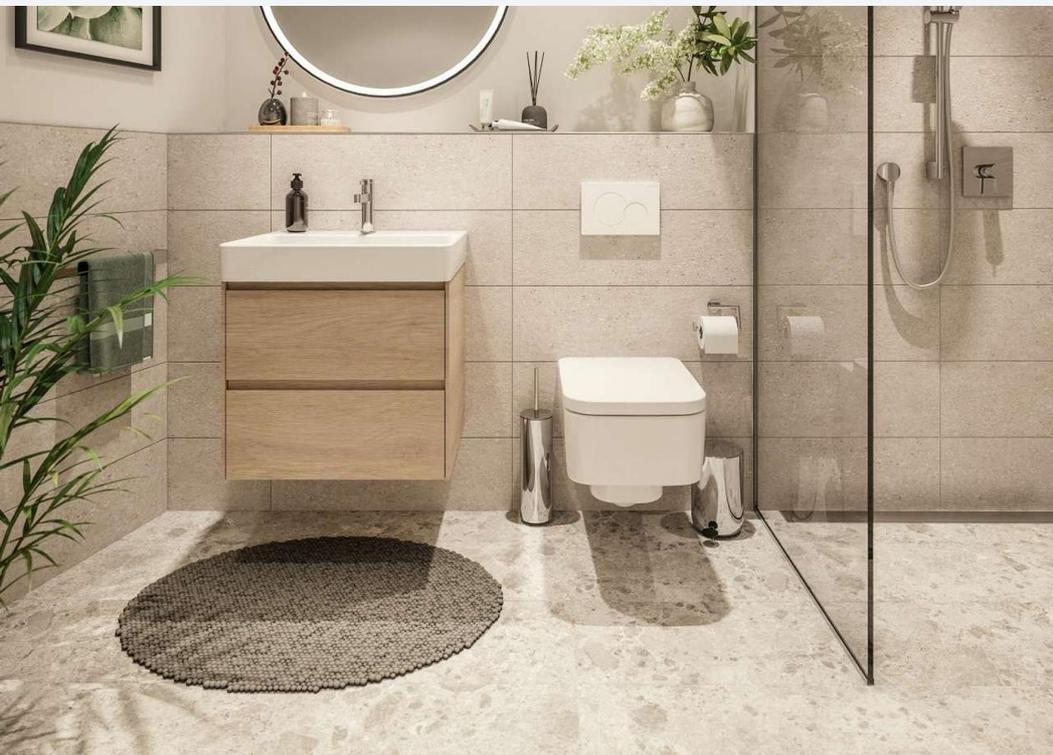




82110 Germering

Kompaktheit ist Trumpf: Ideal geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung im neuen Vorzeigequartier



459.000 €

Kaufpreis

45,31 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	45,31 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Zustand

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Erdwärme



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Befeuern

Erdwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

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 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



Beschreibung

Kompaktheit ist Trumpf: Diese 1,5-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren kompakten, durchdachten Grundriss und eignet sich ideal zum Selbstbezug, aber auch 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, hier zweigt das Bad samt erlesener Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss ab. Dieses lässt praktisch keine Wünsche offen. Der über 16 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich überzeugt dank großer bodentiefer Fensterfronten durch sein lichtdurchflutetes Wohnambiente. 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.

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

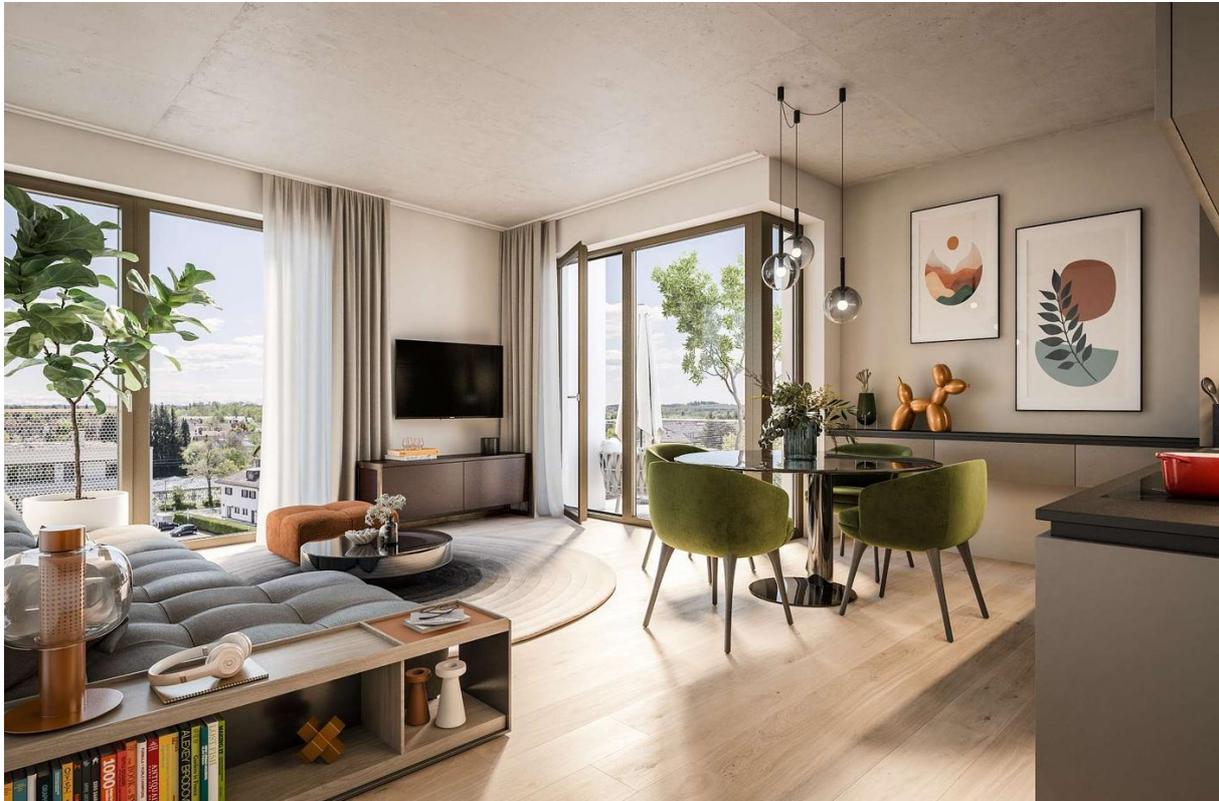
oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

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.

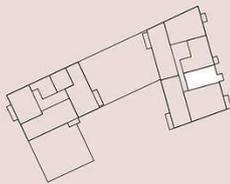






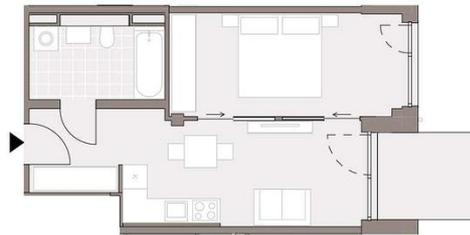
2 ZIMMER – 5. OBERGESCHOSS – 02.05.03

Wohnung 16



BEZEICHNUNG	WOHNFLÄCHE m ²
Bad	6,59
Balkon 50%	2,63
Diele	4,60
Schlafen	15,03
WoKü	16,46
	45,31 m²

Alle Maße sind ca.-Maße (Fertigmaße). Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet! Die m²-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

