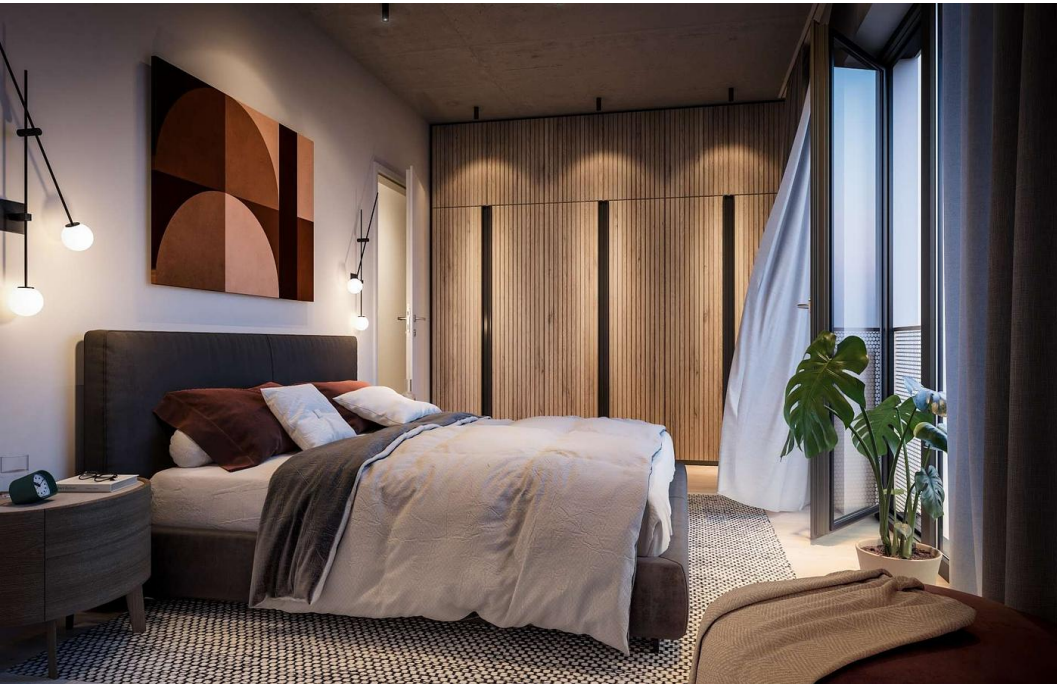


82110 Germering

Modern, kompakt, zentral: Phantastische 2-Zimmer-Neubauwohnung im Stadtzentrum von Germering



Kaufpreis
639.900 €

Wohnfläche
65,55 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,55 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	639.900 €
-----------	-----------

Zustand

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

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrsstuhl	Personen-Fahrsstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
barrierefrei	ja
unterkellert	JA

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	21
Primär-Energieträger	Fernwärm e

Objekt-Titel

Modern, kompakt, zentral: Phantastische 2-Zimmer-Neubauwohnung im Stadtzentrum von Germering

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:
CDDGVWMY
.....

Objekt-Nr.:
BQG | 02.04.02.
.....



- 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

Modern, kompakt, zentral: Diese 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoß entsteht als Teil des Vorzeigequartiers "Bildungsquartier Germering". Dank ihres kompakten, durchdachten Grundrisses eignet sie sich ideal für Selbstnutzer, als erste eigene oder Zweitwohnung oder insbesondere auch für Kapitalanleger mit hervorragenden Vermietungsaussichten!

Die Wohnung betritt man über ein geräumiges Entrée mit guten Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co. Herzstück der Wohnung ist der offene, rund 34 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich mit offener Küche und großen, bodentiefen Fensterfronten. Ein vorgelagerter West-Balkon verheißt erholsame Stunden im Freien und auch nach Feierabend.

Die Wohnung bietet zudem ein Schlafzimmer, ein geräumiges Duschbad mitsamt Waschmaschinenanschluss. In der hauseigenen Tiefgarage stehen ausreichend (elektrifizierbare) Stellplätze zur Verfügung. Ein eigenes Kellerabteil (mit Strom) rundet das Raumangebot ab.

sonstige Angaben

Öffnungszeiten unseres Info Büros, Hirschauerstraße 1 (neben "Pizza Express" - kostenfreie Parkmöglichkeiten nebenan bei "Norma") in 82110 Germering:

Mittwoch 16:00 - 18:00 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.

Impressionen

