

Wohnen in Germering – modern und attraktiv mit hervorragender Anbindung an die Münchner Innenstadt



Objekt Landsberger Str. 63 / Bahnhofplatz 3



Gebäude-Beschreibung:

Beste Lage an der Metropolregion München – ideal auch für Berufspendler durch die perfekte Anbindung zur S-Bahn (in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar). Die Autobahn ist ebenfalls nur ein paar Minuten entfernt und so kommen Sie schnell in alle Richtungen. Wohnen in Germering bedeutet, die Vorteile der Kleinstadt mit der Anbindung an die Großstadt zu kombinieren. Für den täglichen Bedarf ist alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das Gebäude zeichnet sich durch eine zeitlose Architektur aus. Wir bieten schöne neuwertige 1 bis 5 Zimmer Wohnungen von ca. 25 – 110 m² an (Erstbezug) – von Holz bis modern. Alle 3 Etagen sind über einen Personenaufzug bequem und ohne Anstrengung zu erreichen. Der Massivbau ist energieeffizient nach neuestem Standard gebaut und mit einer hochwertigen Dämmung, sowie einem gehobenen Schallschutz ausgestattet. Für ein gesundes Raumklima sind erstklassige Materialien wie Kalksandstein verbaut - er wirkt feuchtigkeitsregulierend und speichert Wärme (geringe Heizkosten). Der Glasfaseranschluss sorgt für ein schnelles Internet und für die E-Mobilität besteht die Möglichkeit der Installation von persönlichen Ladestationen. Zudem können Sie auch die Vorteile der Tiefgarage nutzen und einen Stellplatz anmieten. Direkt im Haus befindet sich auch ein Ärztehaus mit Augenärzten und Allgemeinärzten, was die medizinische Versorgung abrundet.

Hausverwaltung Dr. Bauer

Waldschmidtstr. 4 · 82319 Starnberg

Telefon +49(0)89 - 856 407 10 · Fax +49(0)89 - 856 407 11

office@hausverwaltung-bauer.com · www.hausverwaltung-bauer.com

Gebäude-Daten:

- Baujahr: 2019
- Zustand: Erstbezug
- Energieeffizienzklasse: A (Energieausweis liegt vor)
- Heizungsart: Zentralheizung (Gas)

Hochwertige Ausstattung:

- Massivbau in moderner und zeitloser Architektur
- Energieeffiziente Bauweise
- Verwendung erstklassiger Materialien
- Schöner Boden mit Keramikfliesen in heller Eichen-Holzoptik
- Hochwertige Badezimmerausstattung
- Bad mit modernen großformatigen weißen Fliesen (raumhoch), Handtuchwärmer und Lüftung
- Aluminium-Kunststoff-Fenster verspiegelt und 3-fach isolierverglast mit Rollläden
- Fußbodenheizung
- Treppenhaus mit hochwertigen Granitsteinfliesen
- DG Wohnungen mit elegantem Sichtdachstuhl
- Gehobener Schallschutz
- TG-Stellplätze vorhanden (optional persönliche E-Ladestation)
- Fahrradkeller
- Personenaufzug
- Waschkeller mit eigenem Platz für Waschmaschine und Trockner
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage
- Dezentrale Lüftung



Hausverwaltung Dr. Bauer

Waldschmidtstr. 4 · 82319 Starnberg

Telefon +49(0)89 - 856 407 10 · Fax +49(0)89 - 856 407 11

office@hausverwaltung-bauer.com · www.hausverwaltung-bauer.com

Bildergalerie*:

Beispiel Bad



Beispiel Sichtdachstuhl



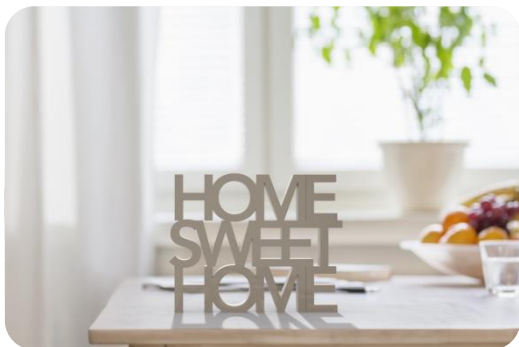
Boden



Zimmer*



Zimmer*



Zimmer*



*Die Bilder dienen nur der Veranschaulichung und sind keine Originalaufnahmen.

Gute Lage:

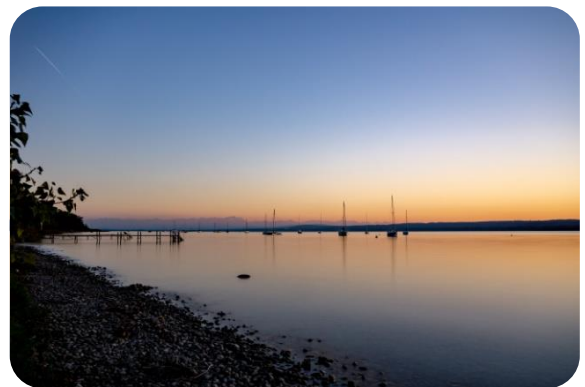
Germering liegt im Südosten des Landkreises Fürstentum München und grenzt an die Landeshauptstadt München sowie die Landkreise München und Starnberg mit den Gemeinden Alling, Puchheim, Gilching, Planegg, Krailling und Gräfelfing an. Mit rund 40.000 Einwohnern ist Germering stetig gewachsen und mittlerweile zu einem attraktiven Arbeits- und Wirtschaftsstandort geworden. Auch auf das hervorragende soziale Netz, das für alle – von Jung bis Alt – vielseitige Angebote bereithält, legt die Stadt einen sehr großen Wert.



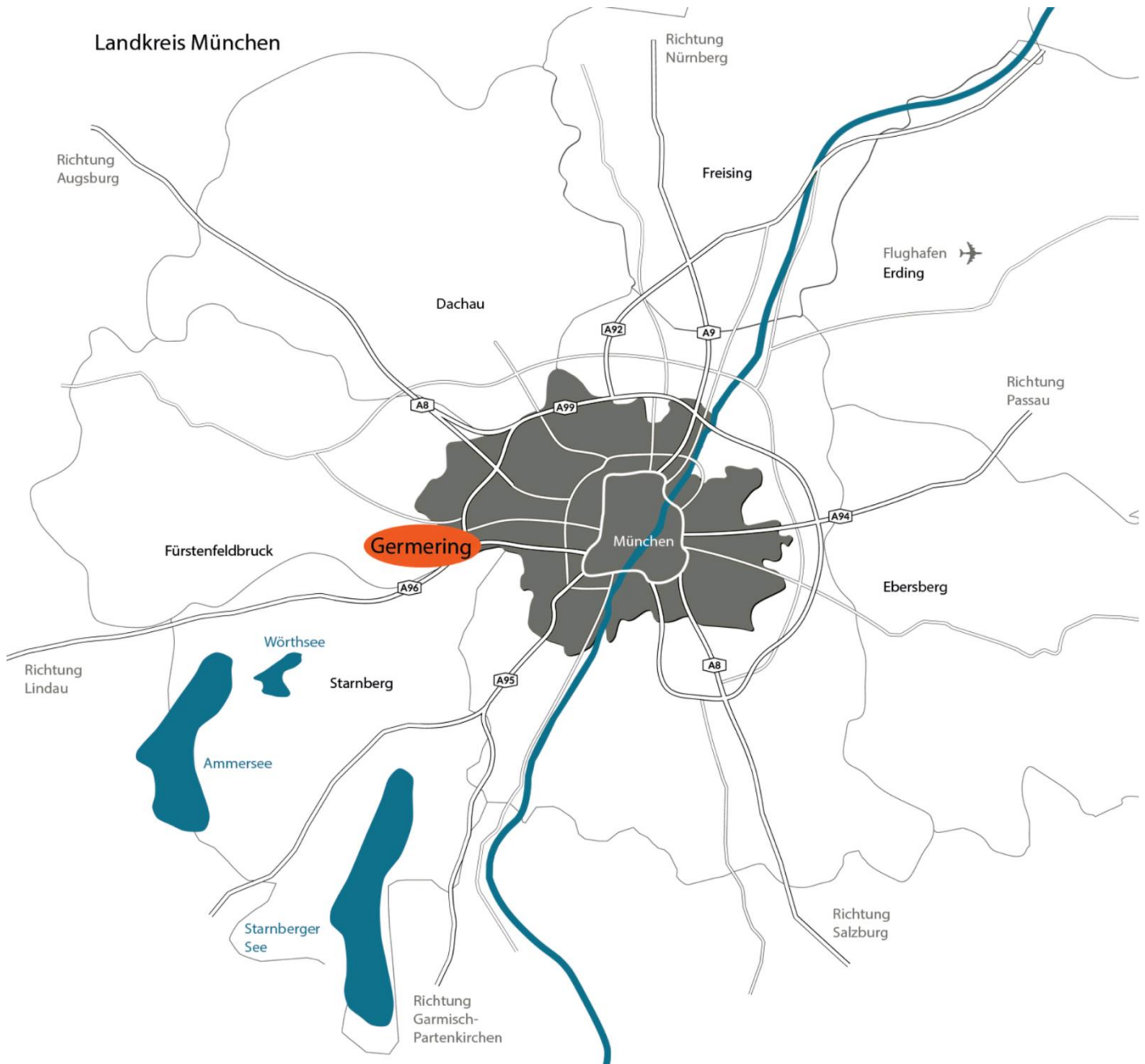
Einkaufs- und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf sind in Germering zahlreich vorhanden. Die Stadt bietet neben mehreren Kindergärten, Grund- und Hauptschulen auch zwei Gymnasien und eine Realschule. Zudem ist die Nähe zu den Universitäten und Hochschulen in und um die Landeshauptstadt München sehr profitabel.

Ein reiches Sportangebot, unter anderem Hallen- und Freibad, das angrenzende Eissportstadion, ein reges Vereinsleben sowie

die südlich gelegenen Seen wie z.B. wie Ammersee, Starnberger See, Wörth-, Wesslinger- und Pilsensee zeichnen diesen Wohnort mit einem hohen Freizeitwert für alle Altersgruppen aus. Im Süden und Südosten liegt ein größeres Waldgebiet, der Kreuzlinger Forst. Ein Kino, mehrere Stadtfeste sowie die Germeringer Stadthalle mit ihren über die Landkreisgrenzen hinaus bekannten Veranstaltungen runden das Angebot in kultureller Hinsicht ab.



Mit der **S-Bahn Linie S8** ist die Münchner Innenstadt in kürzester Zeit erreichbar. **Mehrere Autobahnanschlüsse** und überregionale Fernstraßen in alle Richtungen verbinden Germering mit der Landeshauptstadt samt ihrem **Flughafen**, der in etwa **30 Minuten** erreicht werden kann.



Ideale Anbindung – egal ob Bus, Bahn, Auto oder zu Fuß:

Germering ist aufgrund der sehr guten Infrastruktur mit zwei S-Bahn Stationen und mehreren Buslinien sehr beliebt und gut vernetzt.

Mit der S-Bahn sind Sie in 20 Minuten in der Münchner Innenstadt.

Direkter Zugang (50 m) zur **S-Bahn(S8) Flughafenlinie - München-Herrsching (S8) Haltestelle Germering – Unterpfaffenhofen**. Auch die **Bushaltestelle Germering (S) West** liegt direkt vor der Haustür. Zudem haben Sie über 2 Autobahnen – A99 und A96 eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und kommen so schnell in alle Richtungen.

Dank der ausgezeichneten Nahversorgung und verkehrstechnischen Anbindung findet sich alles in bequemer Reichweite, was das Leben angenehm und abwechslungsreich gestaltet. Für den täglichen Bedarf ist alles in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar wie z.B. Bank, Apotheke, Bäcker oder Supermarkt.

Für alles andere genügen kurze Fahrten mit dem Auto, der S-Bahn oder dem Bus.

Der Germeringer See und der umliegende Wald sind gut mit dem Fahrrad oder mit kurzer Autofahrt erreichbar und laden zum Erkunden ein. Auch das Fünfseenland mit dem Ammersee (Herrsching), Starnberger See, Wörthsee, den Pilsensee, den Weßlinger See und viele kleine Seen liegt direkt vor der Haustür und bietet so einen hohen Freizeitwert.

Ihr Ansprechpartner:

Franziska Spirkl

Telefon 089 – 856 407 10

office@hausverwaltung-bauer.com

www.hausverwaltung-bauer.com

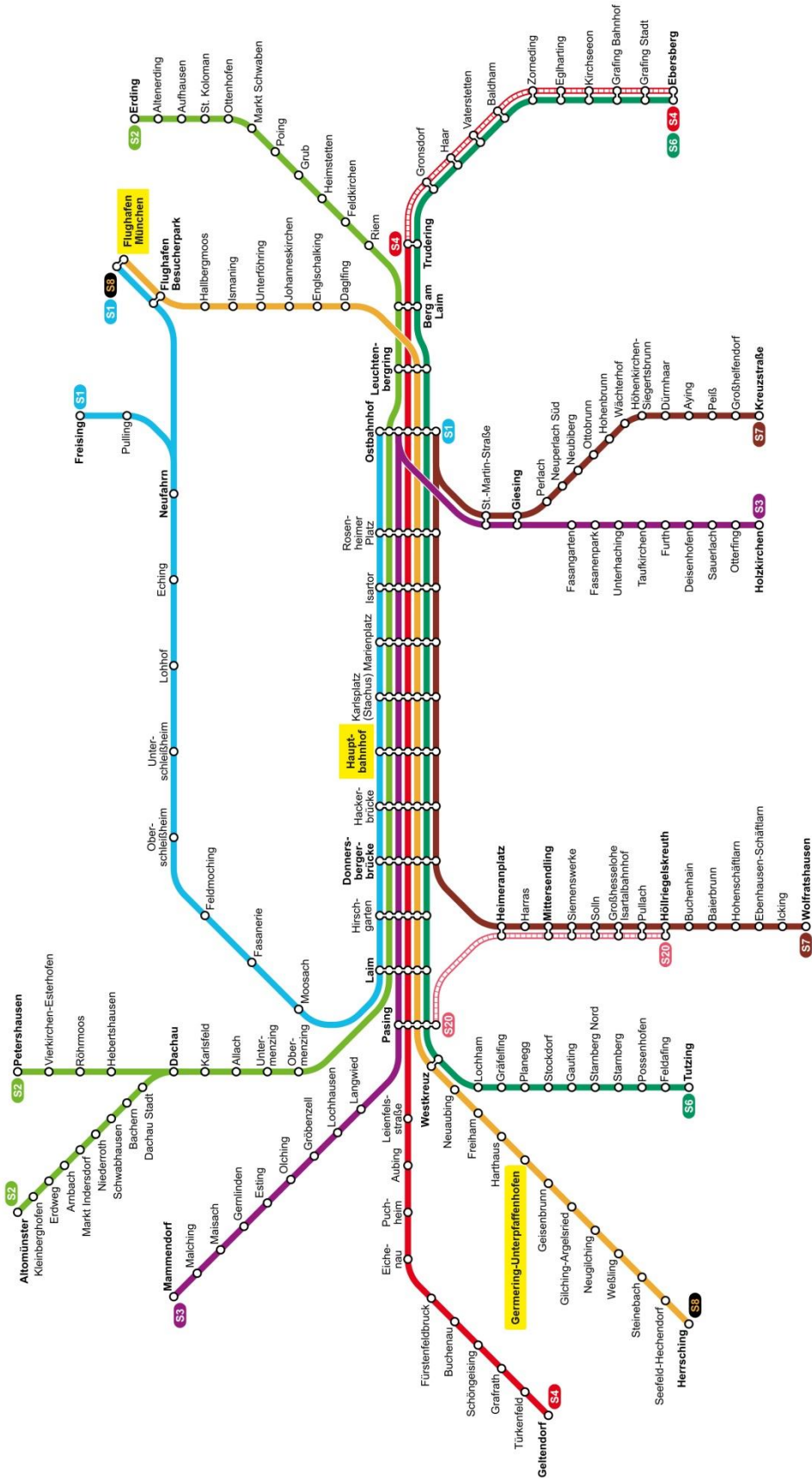


Hausverwaltung Dr. Bauer

Waldschmidtstr. 4 · 82319 Starnberg

Telefon +49(0)89 - 856 407 10 · Fax +49(0)89 - 856 407 11

office@hausverwaltung-bauer.com · www.hausverwaltung-bauer.com



Hausverwaltung Dr. Bauer

Waldschmidtstr. 4 · 82319 Starnberg

Telefon +49(0)89 - 856 407 10 · Fax +49(0)89 - 856 407 11

office@hausverwaltung-bauer.com · www.hausverwaltung-bauer.com