



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON - KFW 40 - Stilvolle 3-Zimmer--Wohnung mit schönem Balkon



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPM_670	Stand vom:	18.07.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2024
Ort:	82110 Germering	Wohnfläche:	86,37 m ²
Etage:	2	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0		

Preise:

Kaufpreis: 811.000,00 €

Energiepass:

Befeuerung: Luftwp

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Sabrina Winklhofer
Straße:	Wolfratshausenstr. 181	Ort:	81479 München
Telefon:	0162 88 3333 7	Faxnummer:	089-548 580 80
E-Mail:	sabrina.winklhofer@kensington-international.com	www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses luxuriöse 3-Zimmer Wohnung bietet Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Exklusivität.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Parteien und bietet Ihnen ein komfortables und modernes Wohnambiente. Mit einer großzügigen Terrasse von ca. 87 Quadratmetern lädt dieses Objekt dazu ein, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen.

Der Komfort setzt sich im Inneren fort, wo Sie eine hochwertige Ausstattung vorfinden. Die Küchenzeile verfügt über einen Gasanschluss, der das Kochen zum Vergnügen macht. Raffstores sorgen für eine optimale Lichtregulierung und Privatsphäre. Besondere Details wie die Sondermaße der Innentüren mit einer Höhe von 2,25 Metern verleihen dem Raum ein großzügiges und luxuriöses Ambiente.

Die Elektroausführung nach HEA-RG 678 4 Sterne garantiert höchste Sicherheit und Effizienz. Eine Photovoltaikanlage und der Energiestandard KfW40 gewährleisten eine nachhaltige Energieversorgung und niedrige Betriebskosten. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Gebäude.

Die Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur und hochwertige Materialien. Vollholz Parkettböden in allen Räumen und großformatige Fliesen aus Italien schaffen eine stilvolle und einladende Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist die Smart Home Steuerung, die es Ihnen ermöglicht, Ihr Zuhause ganz nach Ihren Bedürfnissen zu kontrollieren und zu automatisieren.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen für 35.000 Euro zur Verfügung, der Ihnen bequemen und sicheren Zugang zu Ihrem Fahrzeug bietet. Die Massivbauweise garantiert eine solide und langlebige Bauqualität.

Bodentiefe Alu/Kunststofffenster mit 3-Fach Verglasung sorgen für eine optimale Wärmedämmung und Lärmschutz. Selbst die Tiefgaragenabfahrt ist im Winter beheizt, um Ihnen auch bei widrigen Wetterbedingungen maximalen Komfort zu bieten.

Lage:

Die Umgebung zeichnet sich durch ein angenehmes Wohngebiet aus. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf abdecken.

Für Familien mit Kindern sind Schulen und Kindergärten in der Nähe vorhanden, was die Wohnung besonders attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen und der S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen sind bequem zu Fuß erreichbar, was eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum sowie umliegende Ortschaften ermöglicht.

Für Naturliebhaber bieten sich zudem zahlreiche Grünflächen und Parks in der näheren Umgebung an, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Insgesamt bietet die Lage in der Walkürenstraße 5 in Germering eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohnqualität.

Ausstattung:

- 2 Balkone
- Gasanschluss für die Küchenzeile
- Rolladen/Raffstores
- Sondermaß der Innentüren von 2,25m Höhe
- Elektroausführung nach HEA- RG 678 4 Sterne
- Photovoltaikanlage
- KFW40
- Fußbodenheizung
- moderne Architektur
- Vollholz Parkettböden in allen Räumen
- Großformatige Fliesen aus Italien
- Smart Home Steuerung
- TG Stellplatz für 35.000 Euro
- Massivbauweise
- Bodentiefe Alu/Kunststofffenster mit 3-Fach Verglasung
- Tiefgaragenabfahrt im Winter beheizt

Sonstiges:

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Herr Jürgen Lenhardt unter der Mobilfunknummer +49 172 6292601 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Provisionshinweis: Provisionsfrei für Käufer

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Wohnzimmer mit Blick in den Garten



Außenansicht Strassenseite



Außenansicht Garten



Wohnzimmer mit Blick in die Küche



Badezimmer mit Badewanne



Gäste Badezimmer



Grundriss



Wohneinheit 9 - Dachgeschoss

Kinderz.	11,28	m ²
Bad	8,32	m ²
Schlafz.	13,40	m ²
Küche	8,93	m ²
Wohnen/Essen	20,21	m ²
Flur	17,99	m ²
Terrasse (2/3)	35,32	m ²
Gesamt-Wohnfläche	115,45	m²
Abstellraum	6,23	m ²