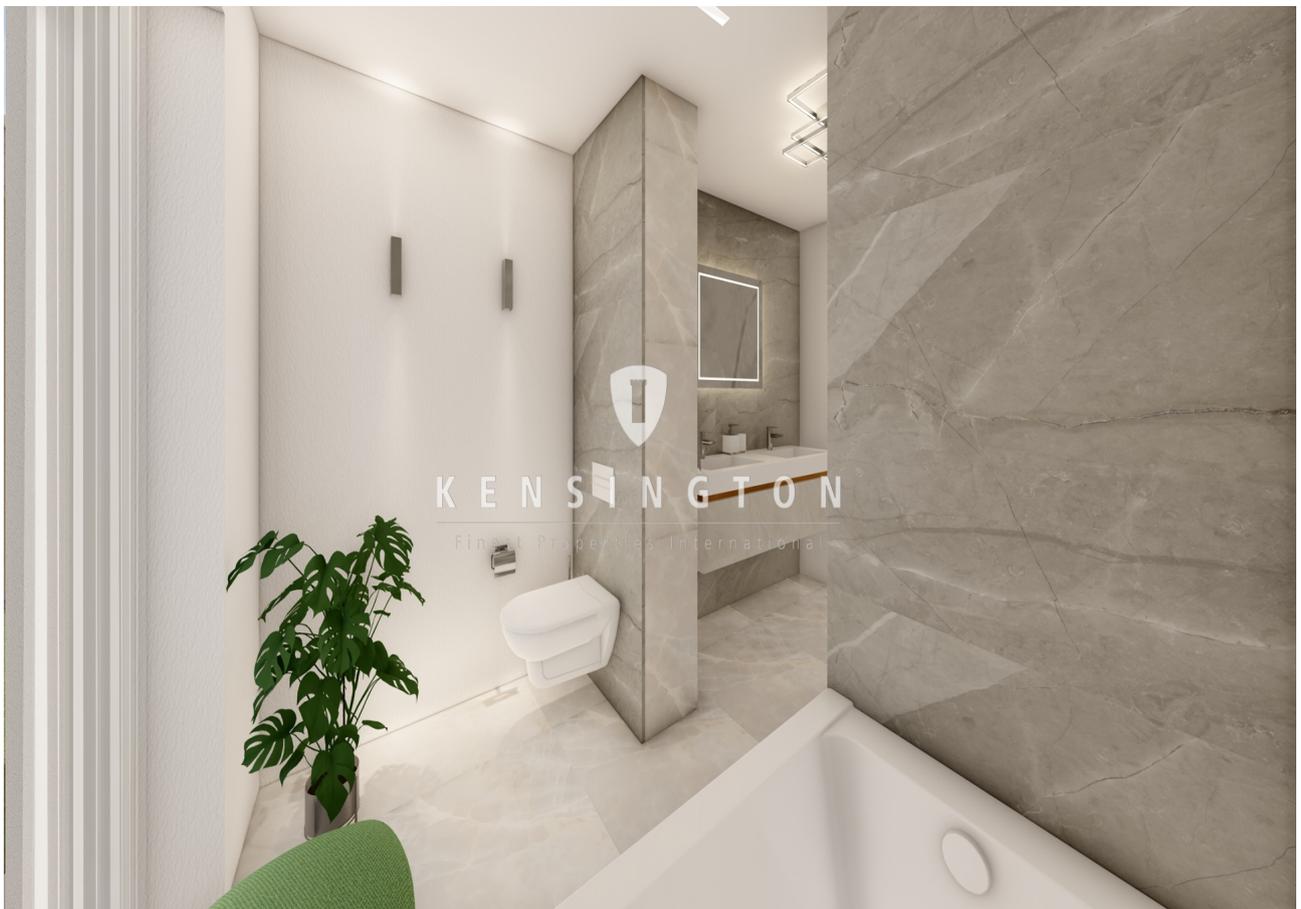




**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - KFW40 - Attraktive 2-Zimmer Wohnung mit einladendem Balkon



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_683	<b>Stand vom:</b>	18.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Ort:</b>	82110 Germering	<b>Wohnfläche:</b>	54,61 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0

## Preise:

---

**Kaufpreis:** 526.300,00 €

## Energiepass:

---

**Befeuerung:** Luftwp

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses schöne 2- Zimmerwohnung erstreckt sich über eine Fläche von etwa 62,46 Quadratmetern und 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 einem schönen Balkon, der eine Größe von ca. 8,00 Quadratmetern aufweist, lädt dieses Objekt dazu ein, im Freien zu entspannen und das schöne Wetter zu genießen. Der Gasanschluss auf dem Balkon ermöglicht die Nutzung eines Gasgrills, um unvergessliche Grillabende zu gestalten und kulinarische Köstlichkeiten unter freiem Himmel zu genießen.

Der Komfort setzt sich im Inneren fort, wo Sie eine hochwertige Ausstattung vorfinden. Die 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.

Verfügbare Wohnungen im Haus:

- 2 x 2-Zimmer Wohnungen mit 62-71m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Auf Anfrage

- 2x 3 Zimmer Wohnungen mit 95m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Auf Anfrage

- 2 x 4-Zimmer Maisonette Wohnungen mit 121m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Auf Anfrage

- 2 x 3 Zimmer DG-Penthouse Wohnungen mit 109-115m<sup>2</sup>

Kaufpreis: Auf Anfrage

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Wohnung zu erwerben und erleben Sie modernes Wohnen auf höchstem Niveau!

Ein besonderer Vorteil für Sie als Käufer: Die Bezahlung Ihrer neuen Wohnung erfolgt erst nach Fertigstellung des Projekts. Dies gibt Ihnen zusätzliche Sicherheit und Flexibilität.

Sprechen Sie uns gerne darauf an, um mehr zu erfahren.

## 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:

---

- Balkon mit ca. 7,85 Quadratmetern
- Gasanschluss auf dem Balkon für einen Gasgrill
- Rolladen/Raffstores
- Sondermaß der Innentüren von 2,25m Höhe
- Elektroausführung nach HEA- RG 678 HEA 4 Sterne
- Photovoltaikanlage
- KFW40
- Fußbodenheizung
- moderne Architektur
- Vollholz Parkettböden in allen Räumen
- Großformatige Fliesen aus Italien
- Smart Home Steuerung
- TG für 35.000 Euro
- Massivbauweise

- Bodentiefe Alu/Kunststofffenster mit 3-Fach Verglasung
- Tiefgaragenabfahrt im Winter beheizt
- Bezahlung Ihrer neuen Wohnung erfolgt erst nach Fertigstellung des Projekts

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Frau Sabrina Winklhofer unter der Mobilfunknummer +49 162 88 33337 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](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

Außenansicht Garten



Wohnbereich



Badezimmer mit einer begehbaren Dusche



Gäste Badezimmer



Grundriss



**Wohnheit 8 - 1.Obergeschoss**

WC	2,61	m <sup>2</sup>
Bad	3,41	m <sup>2</sup>
Schlafz.	12,22	m <sup>2</sup>
Küche	5,00	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	17,97	m <sup>2</sup>
Flur	5,55	m <sup>2</sup>
Balkon	15,69	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Wohnfläche</b>	<b>62,45</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	6,23	m <sup>2</sup>