

Germering

# Bezugsfertiges, möbliertes Design-Penthouse mit Süd-West-Dachterrasse

Codice oggetto: 26225045



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,78 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225045
Superficie netta	ca. 88,78 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 29000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	640.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 22 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>19.02.2029</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>

<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Consumo energetico</b>	<b>16.90 kWh/m²a</b>
<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A+</b>
<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2018</b>

Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering

## La proprietà



Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering

## La proprietà



Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering

## La proprietà



Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering

## La proprietà



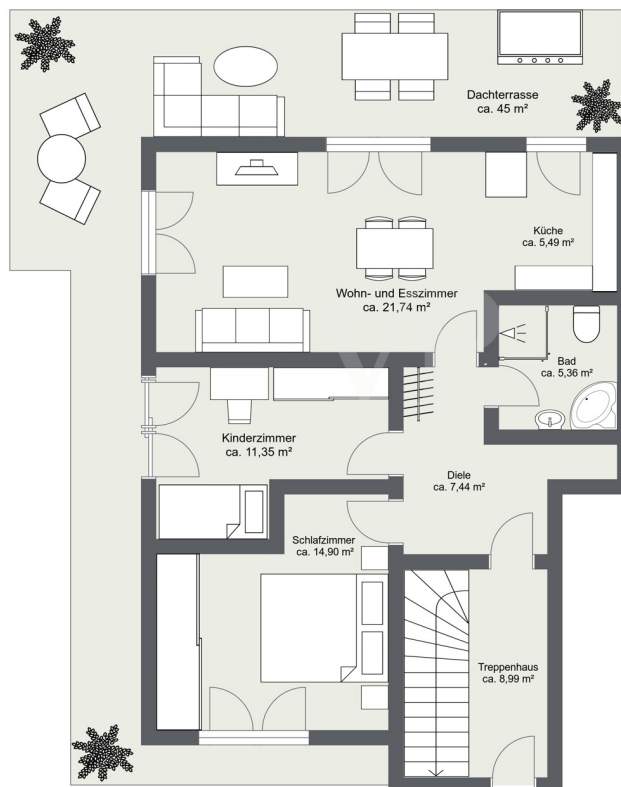
Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering

## La proprietà



Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering**

## Una prima impressione

**Stilvoll möblierte Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse, Privatsphäre und besonderer Wohnqualität**

In dieser Penthouse-Wohnung verbinden sich moderne Architektur, eine klare Raumstruktur und ein außergewöhnlich gepflegtes Ausstattungsniveau zu einem Wohnkonzept, das vom ersten Moment an stimmig wirkt. Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie helle Räume, hochwertige Möblierung und eine großzügige Dachterrasse, die den Wohnbereich auf besondere Weise ins Freie erweitert.

Die Wohnung empfängt mit einer großzügigen Diele, die nicht nur als repräsentativer Eingangsbereich dient, sondern dem Grundriss Struktur und Ruhe verleiht. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Räume auf angenehme Weise. Wohnen, Schlafen, Arbeiten und Rückzug sind klar voneinander getrennt, ohne dass der offene, einladende Charakter verloren geht.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Raumkonzepts. Bodentiefe Fenster öffnen den Blick nach außen und lassen viel Tageslicht in den Raum. Dadurch entsteht eine Atmosphäre, die gleichermaßen modern wie wohnlich wirkt. Die vorhandene Möblierung ist geschmackvoll auf das Gesamtbild abgestimmt und macht das Penthouse sofort nutzbar, ohne ihm den Charakter eines individuell gestalteten Zuhauses zu nehmen.

Besonders prägend ist die großzügige Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung. Sie ist weit mehr als ein ergänzender Außenbereich: Mit Sonne bis in die Abendstunden, mehreren elektrisch ausfahrbaren Markisen, einem großen Esstisch, einer gemütlichen Lounge mit Kissen sowie liebevoller Bepflanzung entsteht hier ein privater Rückzugsort mit bemerkenswerter Aufenthaltsqualität. Ein Ort für ruhige Morgen, lange Sommerabende und entspannte Stunden im Freien.

Die separate Küche fügt sich selbstverständlich in diesen Anspruch ein. Vollständig ausgestattet, funktional geplant und stilvoll gehalten, bietet sie alles, was den Alltag angenehm macht, ohne sich in den Vordergrund zu drängen.

Auch die privaten Räume folgen diesem ruhigen, hochwertigen Gestaltungsansatz. Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten, zurückhaltend möbliert und bietet einen

geschützten Rückzugsbereich. Das weitere Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und erweitert das Raumangebot um genau jene Vielseitigkeit, die modernes Wohnen heute verlangt.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß, klar und hochwertig. Eine Badewanne, eine separate Dusche mit Echtglasabtrennung und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen ein gepflegtes, komfortables Ambiente, das den gehobenen Gesamteindruck konsequent fortführt.

Zur besonderen Qualität dieser Immobilie tragen auch die zahlreichen Komfortmerkmale bei: bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern, eine angenehme Fußbodenheizung, ein Aufzug mit direktem Zugang zur Wohnung sowie ein Duplex-Stellplatz mit eigener Wallbox. Eine eigene Waschmaschine und ein Trockner stehen im Waschmaschinenraum zur privaten Nutzung bereit.

So entsteht ein Wohnangebot, das nicht allein durch Ausstattung überzeugt, sondern durch sein stimmiges Zusammenspiel aus Licht, Grundriss, Möblierung und Außenraum. Eine Penthouse-Wohnung für Menschen, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause suchen – hochwertig, ruhig, komfortabel und mit einer Dachterrasse, die dem Alltag eine besondere Leichtigkeit verleiht.

**Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering**

## **Dettagli dei servizi**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Vollständig möbliertes, sofort bezugsfertiges Wohnkonzept mit geschmackvoll abgestimmter Einrichtung**
- \* **Ca. 88,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter, funktionaler Raumaufteilung**
- \* **Ruhige Lage im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses**
- \* **Großzügige Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung mit idealer Besonnung bis in die Abendstunden**
- \* **Bodentiefe Fenster für ein besonders helles und freundliches Wohnambiente**
- \* **Stilvolles Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche mit Echtglasabtrennung**
- \* **Elektrische Rollläden an allen Fenstern für optimalen Sonnen- und Sichtschutz**
- \* **Aufzug mit direktem Zugang zur Wohnung für maximalen Komfort**
- \* **Duplex-Stellplatz mit eigener Wallbox für bequemes und zukunftsorientiertes Parken**
- \* **Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und voll ausgestatteter Einbauküche**

**Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering**

## **Tutto sulla posizione**

Germering präsentiert sich als wohlhabende und lebendige Vorstadt Münchens, die insbesondere mittel- bis oberständische Familien mit ihrer hohen Lebensqualität begeistert. Die Stadt profitiert von einer dynamischen Entwicklung in Bayern und überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, die eine schnelle Anbindung an München per S-Bahn und über die Autobahn ermöglicht. So entsteht eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hochwertige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreichen den familienfreundlichen Charakter und schaffen eine sichere, zukunftsorientierte Umgebung für anspruchsvolle Familien.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den Alltag und ein harmonisches Familienleben. Besonders hervorzuheben sind die sehr gut erreichbaren Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie FortSchritt und Kinderland Jonathan liegen nur etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß entfernt. Die Theresen-Grundschule und die Wittelsbacher Mittelschule sind in rund sieben bis acht Gehminuten erreichbar. Für weiterführende Bildung sorgt das Max-Born-Gymnasium, das etwa 13 Minuten zu Fuß entfernt liegt. Diese Nähe zu vielfältigen Schulen ermöglicht kurze Wege und eine passende Förderung der Kinder in allen Altersstufen.

Auch im Gesundheitsbereich überzeugt Germering mit einer umfassenden Versorgung: Die Zahnärztin Dr. Constanze Spett ist nur eine Gehminute entfernt, die Hausärzte Germering erreichen Sie in rund drei Minuten. Die Kurfürsten Apotheke ergänzt das Angebot in etwa acht Gehminuten. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Jochen-Klepper-Haus sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und fördern ein aktives, soziales Miteinander.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr trägt zusätzlich zur Attraktivität bei: Die S-Bahn-Station Harthaus ist nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt. Mehrere Bushaltestellen in der Nähe ermöglichen flexible Mobilität für die ganze Familie. Die nahegelegenen Autobahnrampen sorgen zudem für eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Ziele im Münchner Umland und darüber hinaus.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gepflegte und zukunftsorientierte Umgebung legen, bietet Germering eine überzeugende Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen sowie einem vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Gesundheitsangebot. Hier entsteht ein attraktiver, familienfreundlicher Lebensmittelpunkt für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

**Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering**

## **Ulteriori informazioni**

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### **HAFTUNG:**

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26225045 - 82110 Germering**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**