



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - KFW40 - Attraktive 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit einer einladenden Terrasse und einem gepflegten Garten.



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_652	<b>Stand vom:</b>	21.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Ort:</b>	82110 Germering	<b>Wohnfläche:</b>	115,88 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0		

## Preise:

---

**Kaufpreis:** 1.017.000,00 €

## 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 luxuriöse 4-Zimmer Erdgeschoss Maisonette-Wohnung bietet Ihnen eine einladende und komfortable Wohnatmosphäre auf einer Fläche von großzügigen 121,92 Quadratmetern.

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. 23 Quadratmetern lädt dieses Objekt dazu ein, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen. Der Gasanschluss auf der Terrasse der die Nutzung eines Gasgrills ermöglicht, um unvergessliche Grillabende zu gestalten.

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 RAL-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/Kunststoffenster 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:

- 4 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

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

Kaufpreis: Auf Anfrage

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

Kaufpreis: Auf Anfrage

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Penthouse 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 ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. 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:

---

- Terrasse mit ca. 23 Quadratmetern
- Gasanschluss auf der Terrasse für einen Gasgrill
- Gasanschluss für die Küchenzeile
- 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
- TG für 35.000 Euro
- Massivbauweise
- Bodentiefe Alu/Kunststofffenster mit 3-Fach Verglasung

- Gäste WC
- Hobbyraum im UG
- Sauna und Fitnessraum im UG
- 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 Strasse



Wohnzimmer mit Blick in die Küche



Badezimmer mit begehbare Dusche



Badezimmer mit Badewanne



Gäste Badezimmer



Grundriss

