

GERMERING

familienfreundlich - zentral - idyllisch

Tel.: 089 / 89 44 13 - 0

Fax: 089 / 89 44 13 - 19

www.graeser-immofinanz.de

E-Mail: info@graeser-immofinanz.de

Bahnhofplatz 6, 82110 Germering



Exklusive DHH mit großzügigem Garten und Terrasse in südlicher Ausrichtung!

EXPOSÉ

IN BESTLAGE VON GERMERING

Die große Kreisstadt Germering liegt im südlichen Teil des Landkreises Fürstenfeldbruck und ist eine der beliebtesten Wohnlagen im Westen der Weltstadt München. Germering bietet neben einer modernen und hervorragenden Infrastruktur ebenso einen hohen Wohnwert durch ein naturverbundenes Umfeld in unmittelbarer Nähe. Die Kreisstadt verfügt über eine große Auswahl an vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistern. So finden sich im Zentrum zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und mit der Stadthalle ein beliebter kultureller Veranstaltungsort. Für die Jüngsten unter uns zeichnet sich Germering mit einem erstklassigen Angebot an Krippen, Kindergärten und Kindertageseinrichtungen sowie einer großen Auswahl an Sport- und Freizeitvereinen durch seine besondere Familienfreundlichkeit aus. Schüler profitieren besonders von dem ausgezeichneten Bildungsangebot der Stadt. Die Vielzahl an Grundschulen, Mittelschulen und Gymnasien wird durch die Realschule Germering-Unterpfaffenhofen ergänzt und lässt zusammen mit der Fachoberschule Germering keine Wünsche mehr offen. Das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal durchdacht und sowohl mit dem Pkw als auch mit der S-Bahn-Linie S8 Richtung Flughafen gelangen Sie bequem in nur ca. 20 Minuten in die Münchener Innenstadt. Durch die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz A96, A99 und A9 erreicht man in kürzester Zeit auch das weitere Münchener Umland mit seinen herrlichen Seen.

Zusammenfassend bietet Germering durch die optimale Balance aus Leben im Grünen und direkter Nähe zur Münchener Innenstadt ein Maximum an Wohn- und Lebensqualität.



Marktplatz an der Stadthalle



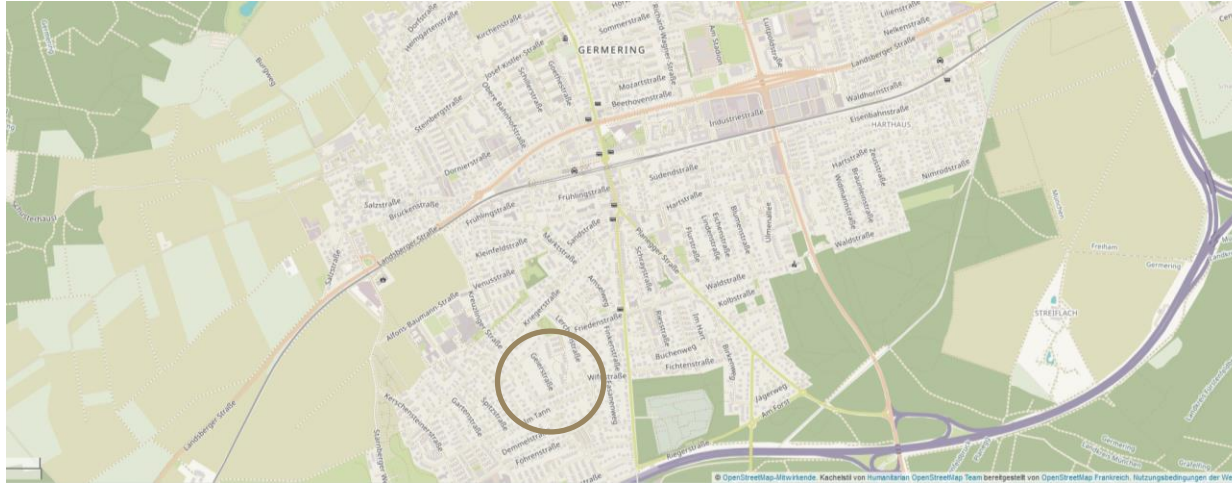
Germeringer Baggersee



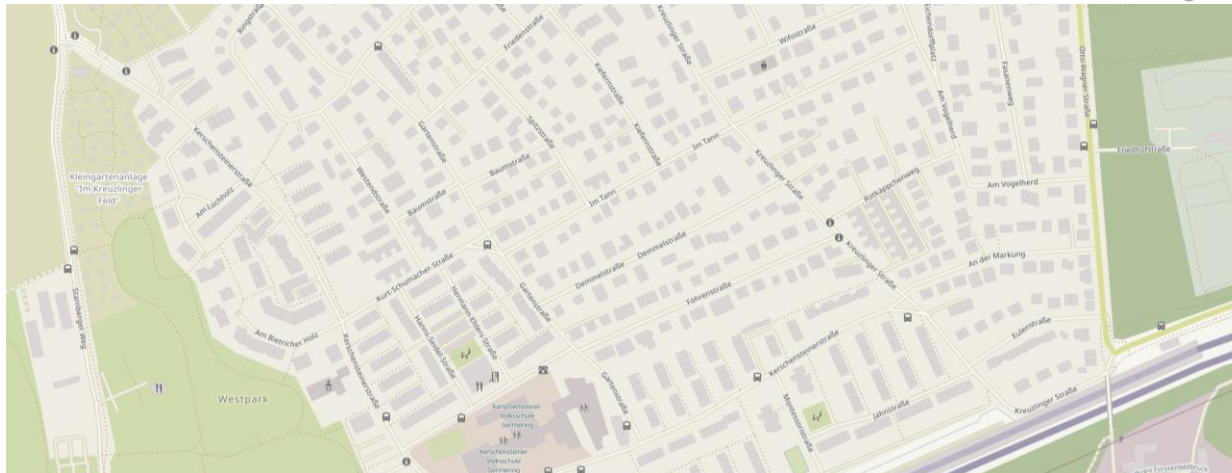
Blick auf die S-Bahn

LAGEPLAN

Makrolage:



Mikrolage:



AUS SICHT DES ILLUSTRATORS



AUS SICHT DES ILLUSTRATORS



AUSSTATTUNG & BAUWEISE

- KfW55-Effizienzhaus nach GEG
- Vollunterkellerung (WU Beton)
- Inklusive Photovoltaikanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmedämmendes, energiesparendes Außenwandsystem (Ziegelmauerwerk)
- Innenwände aus Ziegel und Trockenbau
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Dach mit spezieller Schalldämmung
- Inklusive Dachausbau
- Elektrische Rollläden mit Hemmung gegen Hochdrücken (Einbruchschutz)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster außen anthrazit und innen weiß
- Parkett, Fliesen, Türen, Armaturen, etc. (individuelle Auswahl)
- Französische Balkone bei den bodentiefen Fenstern
- Rauchmelder in allen Wohnräumen
- inklusive Dachterrassen, Terrassen und Gärten
- Großzügiger Hobbyraum im Keller mit Tageslicht
- Fußbodenheizung im EG, OG und DG, sowie im Hobbyraum und Flur im UG

ECKDATEN ZUM OBJEKT


Ausstattungsbeispiel

Adresse	auf Anfrage
Objektart	Doppelhaushälfte in KfW 55EE
Zimmer	4,5 Zimmer zzgl. beheizter Hobbyraum
Etagenzahl	EG + OG + DG + UG
Wohnfläche in m²	ca. 145 m ²
Nutzfläche in m²	ca. 186 m ²
Grundstück in m²	ca. 206 m ²
Provision	provisionsfrei


Aus Sicht des Illustrators

AUBENANLAGEN



GRUNDRISS - Erdgeschoss



Wohnflächenberechnung **DHH 1:**

Erdgeschoss	Wfl. ca. m ²
Diele	5,61
Gäste-WC	2,02
Kochen	7,70
Wohnen	30,69
Terrasse (1/2)	8,12
	54,14

Wohnflächenberechnung **DHH 2:**

Erdgeschoss	Wfl. ca. m ²
Diele	5,61
Gäste-WC	2,02
Kochen	7,70
Wohnen	30,86
Terrasse (1/2)	8,12
	54,31

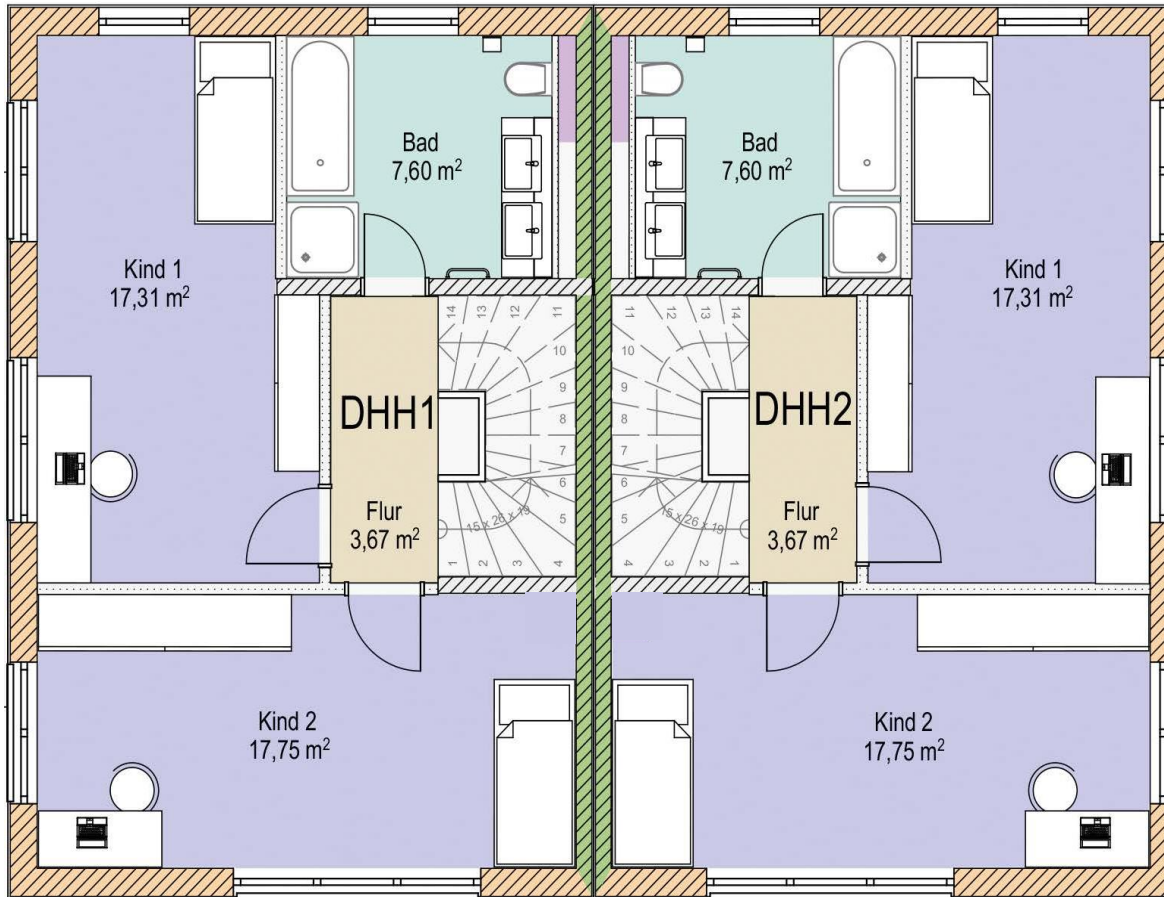
VERKAUFT

N



GRUNDRISS

GRUNDRISS - Obergeschoss



Wohnflächenberechnung **DHH 1:**

Obergeschoss	Wfl. ca. m ²
Flur	3,67
Bad	7,60
Kind 1	17,31
Kind 2	17,75
	46,33

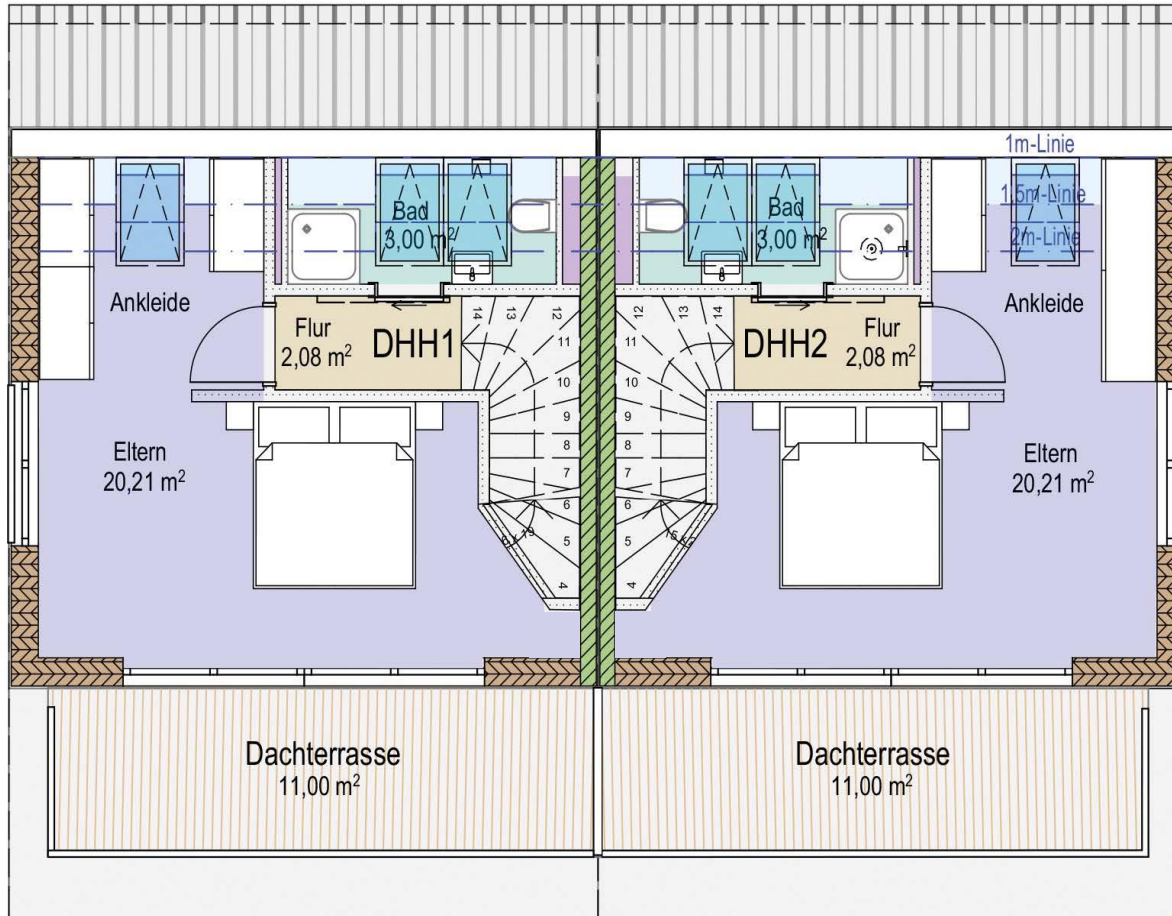
Wohnflächenberechnung **DHH 2:**

Obergeschoss	Wfl. ca. m ²
Flur	3,67
Bad	7,60
Kind 1	17,31
Kind 2	17,75
	46,33

VERKAUFT



GRUNDRISS - Dachgeschoss



Wohnflächenberechnung **DHH 1:**

Dachgeschoss	Wfl. ca. m²
Flur	2,08
Bad	3,00
Schlafzimmer	20,21
Dachterrasse	5,50
	30,79

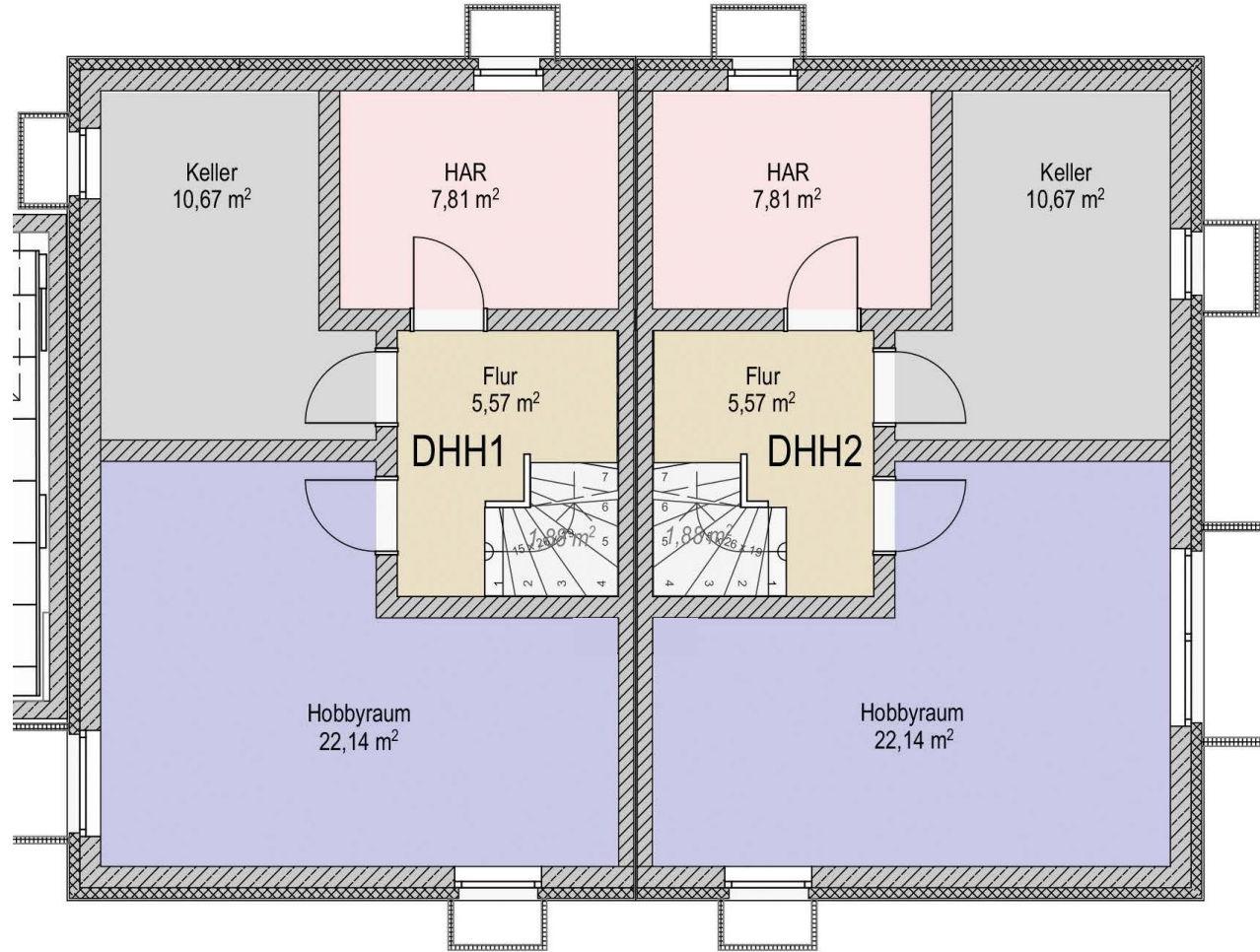
Wohnflächenberechnung **DHH 2:**

Dachgeschoss	Wfl. ca. m²
Flur	2,08
Bad	3,00
Schlafzimmer	20,21
Dachterrasse	5,50
	30,79

VERKAUFT



GRUNDRISS - Untergeschoss



Wohnflächenberechnung **DHH 1:**

Untergeschoss	Wfl. ca. m²
Flur (1/2)	2,79
Hobbyraum (1/2)	11,07
	13,86

Wohnflächenberechnung **DHH 2:**

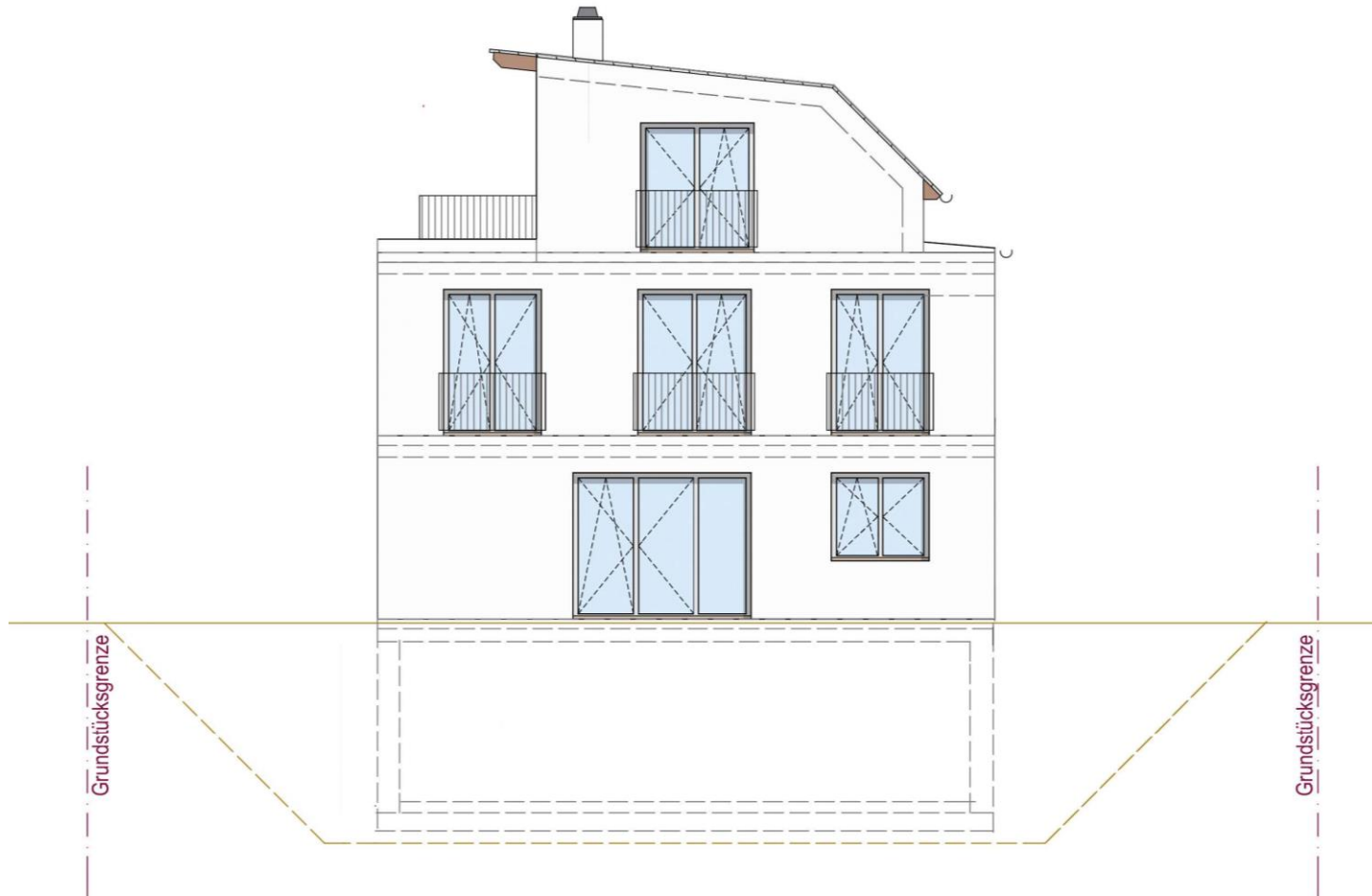
Untergeschoss	Wfl. ca. m²
Flur (1/2)	2,79
Hobbyraum (1/2)	11,07
	13,86

VERKAUFT



GRUNDRISS

HAUSANSICHT – Nord Ost



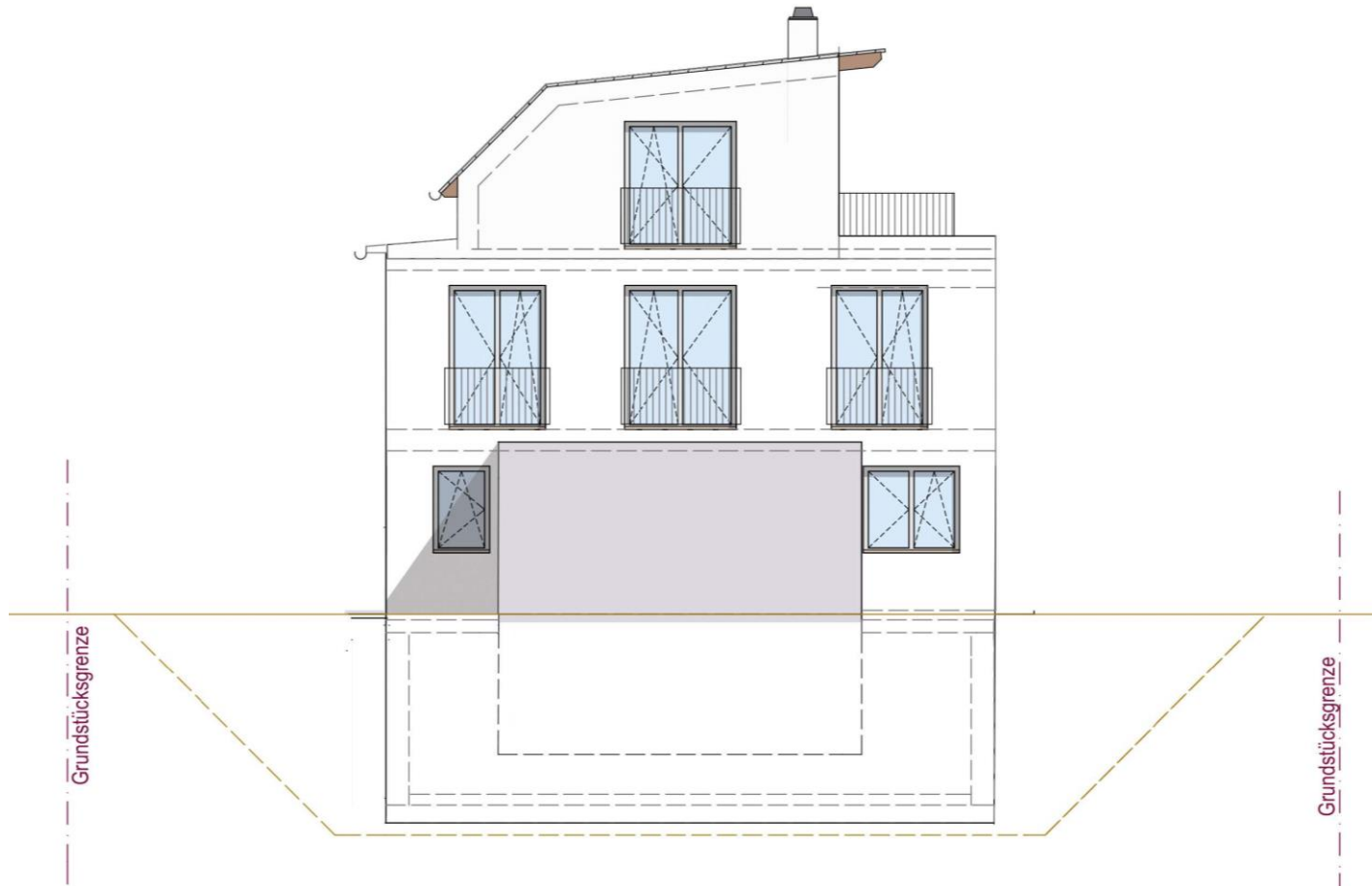
HAUSANSICHT – Nord West



HAUSANSICHT – Süd Ost



HAUSANSICHT – Süd West



GRÄSER IMMOBILIEN- UND FINANZMANAGEMENT

Zuverlässig & erfahren

Wir verwirklichen Ihren Wohn(t)raum!

Seit über 27 Jahren konzipieren und realisieren wir auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten, exklusive Eigentumswohnanlagen und Einfamilienhäuser. Die 1995 durch Wilfried Gräser gegründete Gräser Immobilien- und Finanzmanagement Personengesellschaft baut für Sie ausschließlich in sorgfältig ausgewählter und exponierter Lage im Münchner Westen und naher Umgebung.

Freuen Sie sich auf anspruchsvolle Architektur, die durch wertbeständige Bau- und Ausstattungsqualität überzeugt. Seit Firmengründung legt die Gräser Immobilien- und Finanzmanagement Personengesellschaft speziellen Wert auf die Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben aus der Region. Profitieren Sie hier von den langjährig, bewährten Kooperationen mit unseren Partnerfirmen, die an der Realisierung Ihrer Immobilie beteiligt sind.

Sie können sich auf uns verlassen, wir machen Ihre „Haus“-Aufgaben. Von den ersten Planungsschritten bis über die Schlüsselübergabe hinaus bleiben wir stets an Ihrer Seite. FAIR-PLAY wird bei uns großgeschrieben. Es ist uns ein besonderes Anliegen, die individuellen Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden in die Planung mit einfließen zu lassen. Nur so entsteht Wohneigentum, das seinen Besitzern nachhaltig Freude bereitet.

Gerne beraten wir Sie ausführlich und individuell zu allen Fragen rund um die Immobilie.

Besuchen Sie unseren Internetauftritt:

www.graeser-immofinanz.de



Wilfried Gräser

Ihr kompetenter Ansprechpartner bei allen Fragen rund um Ihre Traum-Immobilie

WIDERRUF & ANGABENVORBEHALT

Dieses Prospekt wurde mit großer Sorgfalt und nach den Vorgaben des Verkäufers hergestellt.

Trotz aller Sorgfalt erheben alle Angaben, insbesondere zu den steuerlichen und rechtlichen Grundlagen, keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für den Inhalt sind nur die zu dem Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes bekannten uns erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Gewährleistungsansprüche sowie gesamtschuldnerische Haftung der Vertragspartner für Prospektangaben sind ausgeschlossen.

Abweichende Aussagen von den Prospektangaben sind unzulässig, es sei denn sie wurden vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt.

Im Kaufpreis sind nur die in der Baubeschreibung genannten Einrichtungsgegenstände enthalten. Alle anderen evtl. dargestellten oder eingezeichneten Gegenstände sind Einrichtungsgegenstände und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sind Sie damit einverstanden, dass wir Ihnen die Informationen schon vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervertrag somit ausführen.

Bei vollständiger Erfüllung der Maklertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht.

Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie unten beigefügt.

Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen bzw. mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

GRÄSER IMMOBILIEN und FINANZMANAGEMENT
82110 Germering b. München, Gabriele-Münter-Straße 5
Tel.: 089-89441310 FAX 089-89441319
www.graeser-immofinanz.de
email: info@graeser-immofinanz.de

Offizieller (juristischer) Text der Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Gräser Immobilien- und Finanzmanagement, Gabriele-Münter-Str. 5, 089 / 89 44 13 0, info@graeserimmofinanz.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.