

# DESIGN HAUS

KRIESE & SCHMIDBERGER



The Fabulous Twins - Das Exposé



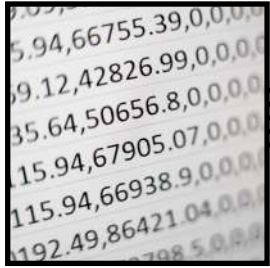
Kriese Immobiliengruppe • Otto-Wagner-Straße 30 • 82110 Germering  
Tel: +49(89) 84039424 • Fax: +49(89) 8418779 • immo@vertrieb-kriese.de • www.kriese-immobilien.de

# **THE FABULOUS TWINS**

Zwei einzigartige, zentral und ruhig gelegene  
EFH-Boutiquevillen mit Tiefgarage in Germering.

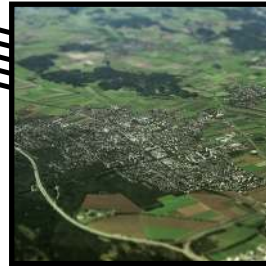
Objekt: Buchenweg 1 • 82110 Germering

# 01



Daten im  
Überblick

# 02



Beschreibung  
Lage  
Ausstattung

# 03



Impressionen

# INHALT

# 04



**Ansichten**

# 05



**Grundriss**

# 06




**Flurkarte**

# 01 Daten im Überblick




<b>Straße</b>	Buchenweg
<b>Hausnummer</b>	1
<b>PLZ</b>	82110
<b>Ort</b>	Germering
<b>Wohnfläche</b>	ca. 192 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 103 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	6
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 430 m <sup>2</sup>





<b>Anzahl sep. WC</b>	2
<b>Anzahl Balkone</b>	2
<b>Anzahl Terrassen</b>	2
<b>Anzahl Stellplätze</b>	3
<b>Befuehung</b>	Luft / Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Baujahr</b>	2022
<b>Kaufpreis</b>	Preis auf Anfrage
<b>Provision</b>	Provisionsfrei





## 02 Beschreibung

Die moderne Boutiquevilla befindet sich in einer ruhigen und zentral gelegenen Wohngegend. Über die lichtdurchflutete große Diele mit Galerie erreichen Sie das untere, sowie das obere Stockwerk. Angrenzend befindet sich ein Gäste-WC.

Über die breite Durchgangstüre gelangen Sie in den großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier besteht die Möglichkeit die Küche mit einer Kochinsel und integriertem Hochtisch zum Essbereich hin abzugrenzen. Eine geschlossene Speisekammer können Sie von der Küche aus erreichen.

Die Frühstücksterrasse ist nach Osten hin und die großzügige Hauptterrasse nach Süden hin ausgerichtet. Beide Terrassen sind vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Große Fensterfronten durchfluten alle Räume mit Licht. Zudem vermitteln die 2,70 Meter hohen Decken im gesamten Haus ein angenehmes Raumgefühl.





**A**lle Räume im Obergeschoss sind über einen weiten Flur erreichbar. Hier befinden sich zwei große Kinderzimmer, eines davon mit Balkonzugang. Zudem ein luxuriöses Badezimmer, welches Sie sowohl vom Flur, als auch vom Elternschlafzimmer aus betreten können. Das Schlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleideraum, sowie über ein Panoramafenster mit Eckverglasung und Zugang auf einen weiteren Balkon. Von hier aus können Sie den Blick in den Garten genießen.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Technikraum, sowie einen Abstell- und einen Hobbyraum mit hochwertigem Gästebad. Der Wohnkeller ist wie das gesamte Haus mit hochwertigem Parkett und Fußbodenheizung ausgestattet.

Über eine Schleuse gelangen Sie direkt in die Tiefgarage. Ein Pool im Außenbereich ist optional erhältlich.





## 02 Lage

---

Mit ihren 40.000 Einwohnern ist Germering die sechstgrößte Stadt Oberbayerns, welche durch die S-Bahn und Autobahn sehr gut an München angebunden ist. Zudem führt die A 96 auf kürzestem Weg zu den schönsten Bayerischen Seen.

Germering verfügt durch vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen, über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sport- und Tennisplätze, Reiterhof, Hallen- und Freibad, der Germeringer See und das Kulturangebot der Stadthalle, sowie das moderne Kino Cineplex, begründen den hohen Freizeitwert dieser Stadt.

Das Objekt liegt in exklusiver Lage im Ortsteil Unterpfaffenhofen. Eine Bushaltestelle ist ganz in der Nähe. Die S-Bahnstation Germering-Unterpfaffenhofen und das Zentrum mit vielerlei Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.





## 02 Ausstattung

---

- Luft / Wasser Wärmepumpe, optional gegen Aufpreis: Offener Kamin
- Gehobene Ausstattung (Luxus)
- Tiefgaragenstellplätze
- Hochwertiger Parkettboden
- Fliesen in den Bädern und im Flur
- Hochwertige Kunststofffenster in anthrazit, optional gegen Aufpreis: Holz / Alu-Fenster
- Badausstattung von Grohe und Villeroy & Boch
- Hochwertige Küche, optional gegen Aufpreis
- Außenpool, optional gegen Aufpreis



## 03 Impressionen

---

Eine Vision wird Wirklichkeit. Unser Anspruch: Die Erbauung einer Designikone mit stilvollem und hochmodernem Wohnkonzept. Die perfekte Symbiose für entspanntes und luxuriöses Wohnen.

Lassen Sie Ihre persönlichen Anliegen und Vorstellungen einfließen. Schaffen Sie sich ein, auf Ihre individuellen Bedürfnisse, perfekt abgestimmtes Zuhause.

Das Designhaus von Kriese & Schmidberger ist ein vollendetes Architektenhaus, welches keine Wünsche offen lässt. Eine Hommage an unseren Wirkungsort Germering. Für Sie bauen wir seit 55 Jahren, in dritter Generation.





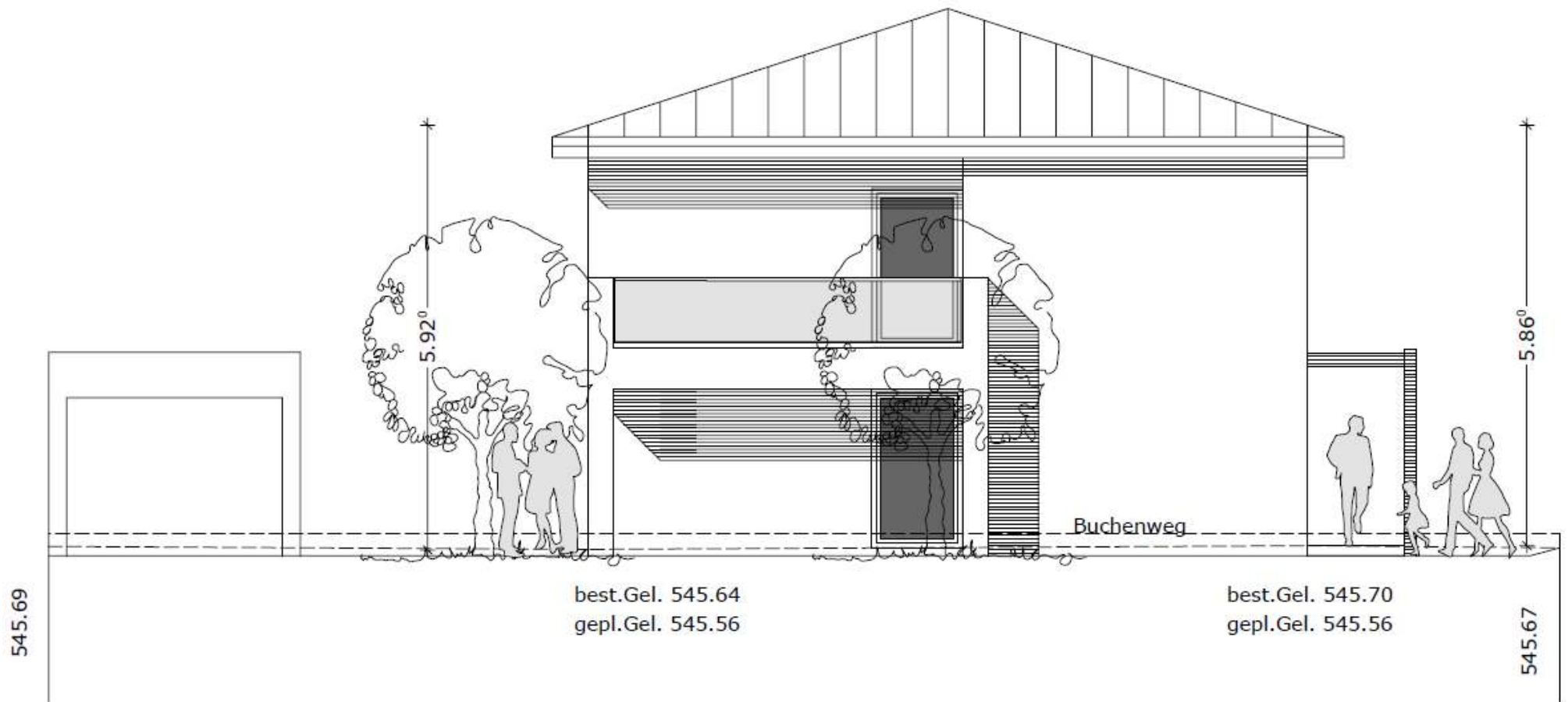


## 04 Ansichten



Norden



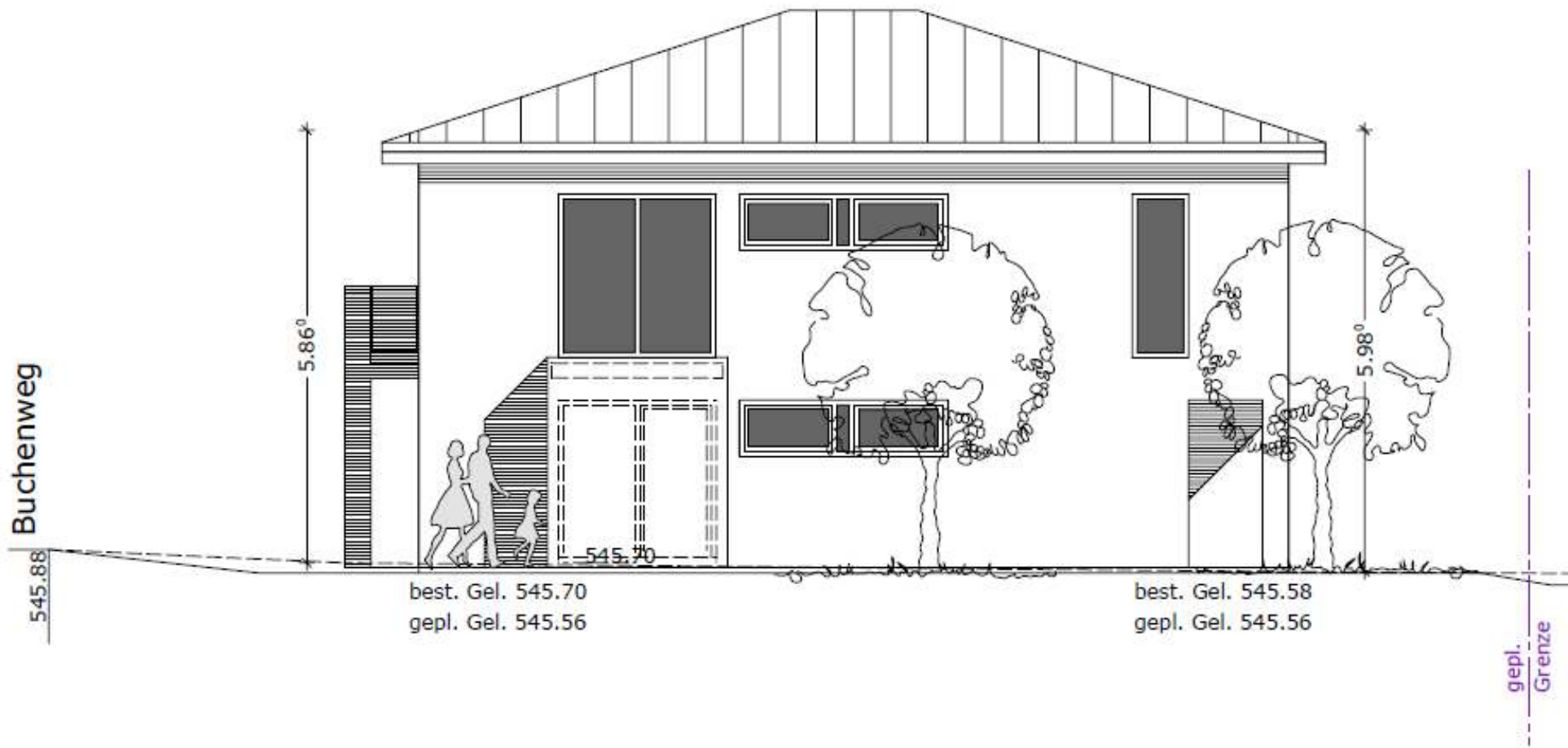


Süden



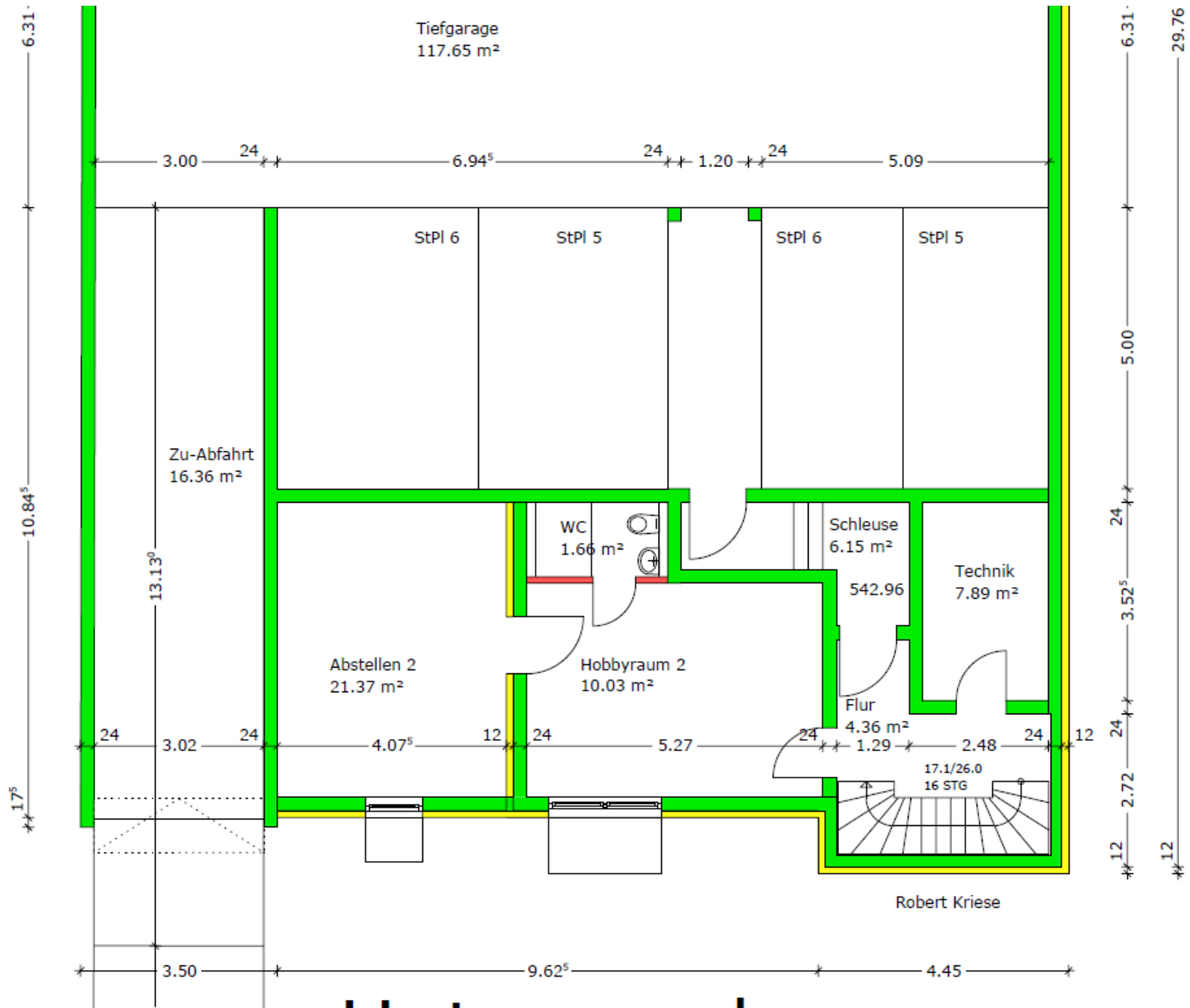


Westen



Osten

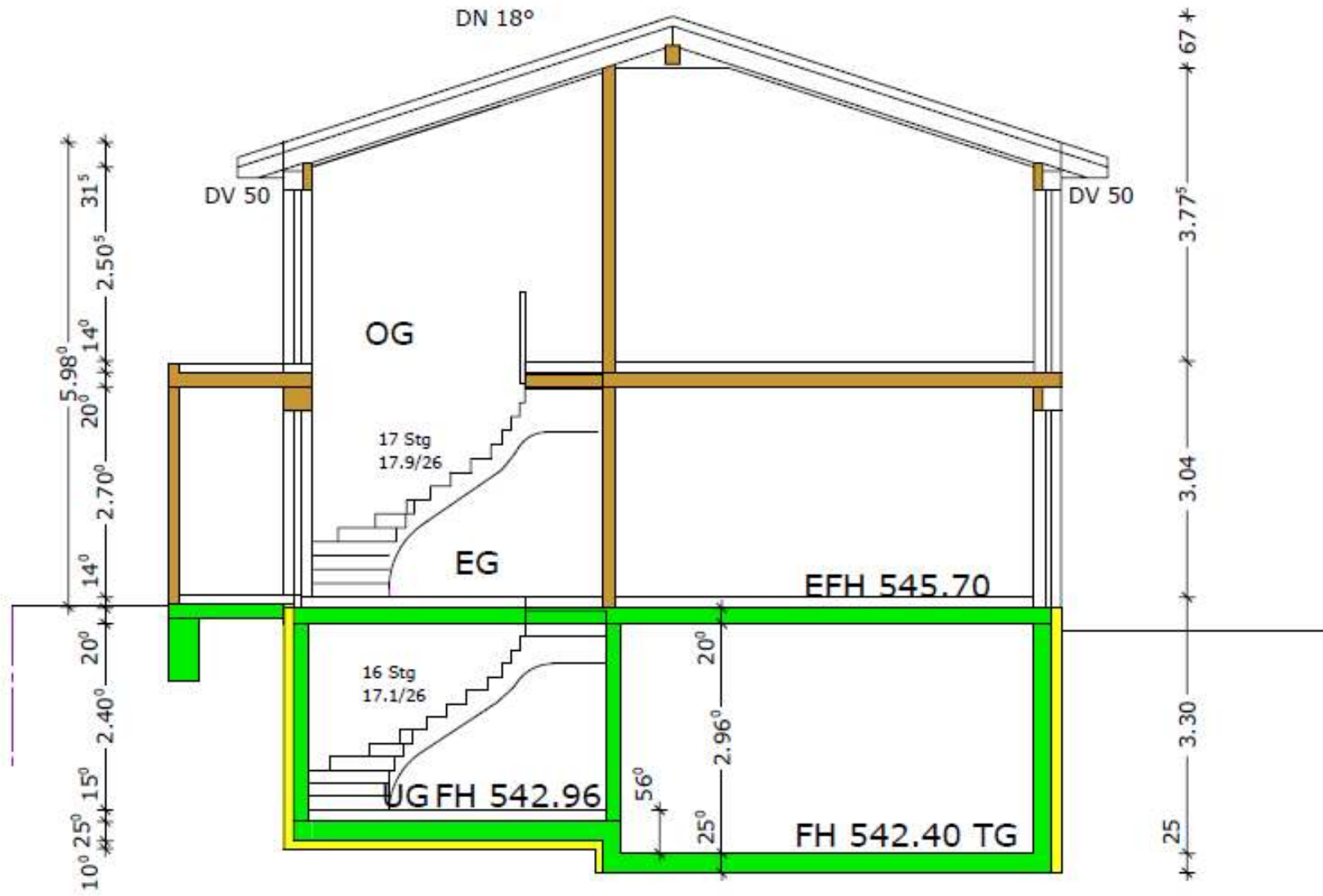
# 05 Grundriss



Plan KG







Schnitt



# 06 Flurplan





# Impressum

## Generalunternehmer

Kriese Wohnbau GmbH  
CEO Robert Kriese, Sebastian Kriese  
Otto-Wagner-Str. 30  
82110 Germering  
Registergericht: München  
Registernummer: HRB 203065

## Herausgeber

Kriese Marketingatelier  
Inh. Sebastian Kriese  
Otto-Wagner-Str. 30  
82110 Germering

## Konzept & Design

Alessandra Trenkle  
Linford Kretz

## Architekt

Regie-Wohnbau  
Inh. Rainer Schmidberger  
Beethovenstr. 11  
88400 Biberach

## Fotografie

Holz Richter GmbH  
Reuter Badshop  
Andreas Schebesta  
Adobe Stock



Die im Exposé genutzten Visualisierungen sind rein repräsentativ und keine akkuraten Nachbildungen des finalen Bauprodukts.

## Rechtshinweis

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatz ausdrücklich vor.



**Alexandra Kriese**

Ihre Ansprechpartnerin



+49(89) 84039424



[immo@vertrieb-kriese.de](mailto:immo@vertrieb-kriese.de)