

Barrierefreies Wohnen in Germering

Mehrgenerationenhaus naturnah und ruhig gelegen



**Ihr neuer Ort
zum Wohlfühlen**





**„Immobilien sind nicht
nur Häuser oder
Wohnungen, sie sind das
Zuhause, das Menschen
schaffen, um ihre Träume
zu leben.“**

Bernd Wintersperger



Mein neues Zuhause– *unser neues Zuhause*

Auf einem 816 m² großen Grundstück entsteht ein hochwertiges, modernes und zukunftsorientiertes Mehrgenerationenhaus.

Für anspruchsvolle Familien und Senioren, die die Infrastruktur einer Stadt UND die Nähe zur Natur suchen. Nur neun Einheiten sorgen für eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre und Nachbarschaft.

Durchdachte Wohnungsgrundrisse, hochwertigen Materialien und modernste Technik sorgen für ein komfortables und barrierefreies Wohnen. Die bodentiefen Fensterelemente mit 3-fach-Isolierverglasung sorgen für maximale Energieeffizienz, lichtdurchflutete Räume und einen wunderschönen Blick ins Grüne.

Dank der idealen Lage profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen, die bequem erreichbar sind. Gleichzeitig können sie die Ruhe und Schönheit der Natur genießen – ideal für eine harmonische Lebensqualität.

816 m²
großes Grundstück

9
Wohneinheiten
von 1–4 Zimmern



Komfort und Wohnen mit Stil

Ihre Traumimmobilie in absolut ruhiger Lage

Entscheiden Sie sich jetzt für ein Wohnumfeld, das Ihren Vorstellungen entspricht. Komfort, Stil und Raum für Ihre Bedürfnisse. In der Westendstraße 1 finden auch Sie Ihr neues Zuhause:

Von der kompakt-praktischen 1-Zimmer-Wohnung bis zur luxuriösen Dachgeschoss-Wohnung mit drei Terrassen – das neue Domizil in der Westendstraße 1 erfüllt alle Wohnwünsche.

Mit nur neun Einheiten sind Singles, Familien und anspruchsvolle Senioren ganz herzlich willkommen. Lassen Sie sich von zeitgemäßer Architektur, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausführung und Ausstattung begeistern. Gönnen Sie sich die Annehmlichkeiten einer großen Kreisstadt, die Nähe zur Landeshauptstadt München, die Ruhe der Umgebung, die angrenzende Natur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

In der Westendstraße 1 finden Sie alles, was Sie seit langem suchen.



Die wesentlichen Dinge auf einen Blick

- Absolut ruhige Lage
- Nur neun Wohnungen für ein privates Umfeld
- Von der kompakten 1-Zimmer Wohnung bis zur luxuriösen Dachgeschoss-Wohnung
- Ökologischer Bau mit gesundem Ziegelmauerwerk
- Verwendung ausgesuchter Materialien und Baustoffe
- Bodentiefe Fensterelemente mit 3-fach-Isolierverglasung sorgen für maximale Energieeffizienz
- Balkone und Dachterrassen zum Wohlfühlen
- Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Lichtdurchflutete Räume
- Komfortable Fußbodenheizung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Bestmögliche Energieeffizienzklasse A+ durch Wärmepumpe und Photovoltaik
- Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung spart zusätzlich Energie

1 – 4
Zimmer-
wohnungen

38 m² –
125 m²
Wohnfläche





Ökologische Bauweise *hochwertige Ausführung*

Wir verbringen bis zu 90 % unserer Zeit in geschlossenen Räumen und unser Wohlbefinden in Gebäuden hängt maßgeblich vom Raumklima ab.

Das Anwesen in der Westendstraße zeichnet sich durch eine besonders nachhaltige und ökologische Bauweise aus, die den neuesten Standards der Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit entspricht. Bei der Planung und Ausführung wurde besonderer Wert auf die Verwendung umweltfreundlicher Materialien und innovativer Technologien gelegt, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und gleichzeitig höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Die Gebäudehülle wurde mit besonders effizienten Dämmstoffen versehen, die eine optimale Wärmedämmung und damit einen niedrigen Energieverbrauch ermöglichen. Dies sorgt für angenehme Raumtemperaturen das ganze Jahr über und reduziert die Heizkosten auf ein Minimum. Die Nutzung erneuerbarer Energien, beispielsweise durch eine PV-Anlage und einer Wärmepumpe, unterstützt die nachhaltige Ausrichtung des Gebäudes und macht es weitestgehend unabhängig von fossilen Energiequellen. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung spart zusätzlich Energie, sorgt für ein gesundes Raumklima und beugt der Entstehung von Feuchtigkeit und Schimmel vor. Durch die kontinuierliche Frischluftzufuhr und den Abtransport von verbrauchter Luft werden zudem Allergene reduziert, was insbesondere für Allergiker von großem Vorteil ist.

In der Ausführung wird auf höchste Qualität geachtet, sodass nicht nur die Nachhaltigkeit, sondern auch die Langlebigkeit und der Wert der Immobilie über Jahre hinweg gewährleistet sind. Durch die Verwendung hochwertiger Baumaterialien und eine präzise Verarbeitung wird ein hoher Standard in Bezug auf Komfort, Sicherheit und Ästhetik erreicht.



„Jedes Mauerwerk ist das Ergebnis harter Arbeit – hier entsteht mehr als nur ein Gebäude, hier entsteht Ihr neues Zuhause.“

Andreas Kruse,
Bauherr



Neun Gründe für die *Massivbauweise*

Die Massivbauweise ist in Deutschland nach wie vor die bevorzugte Wahl für den Bau von Eigenheimen und Wohnimmobilien. Im Jahr 2022 lag der Marktanteil bei rund 76,5 %. Besonders beliebt sind Ziegel als Wandbaustoff, was auf ihre zahlreichen Vorteile zurückzuführen ist. Bauherren schätzen das angenehme Raumklima, die hohe Robustheit sowie die Widerstandsfähigkeit gegenüber Feuchtigkeit. Darüber hinaus überzeugen moderne Materialien in der Massivbauweise mit hervorragender Wärmedämmung, ausgezeichnetem Schallschutz und hoher Sicherheit in Bezug auf Brandschutz und Überschwemmungen. Die Massivbauweise wird auch in Zukunft eine zentrale Rolle spielen und viele Jahre lang begeisterte Bewohner finden.



Hohe Wohnqualität, *geringe Heizkosten*

Das Gebäude in der Westendstraße wird größtenteils in massiver Ziegelbauweise errichtet, mit Ausnahme der Tiefgarage und tragenden Elementen. Die 36,5 cm dicke Ziegelwand sorgt für ausgezeichnete Dämmung und reduziert den Wärmeverlust erheblich, was zu einer spürbaren Senkung der Heizkosten führt. Für eine nachhaltige Energieversorgung kommt eine hochmoderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zum Einsatz.



Generationen *unter einem Dach*

Westend 1 – das ideale Zuhause für Familien

Komfortabel, praktisch, familiengerecht. Genießen Sie mit Ihren Lieben eine unbeschwernte Zeit in moderner Architektur und großzügig gestalteten, sinnvoll aufgeteilten Räumen und natürlich auch draußen im Grünen – im Garten, im Naherholungsgebiet oder Fünfseen-Land.

Alles, was eine glückliche Familie zu einem rundum zufriedenen Leben braucht, ist in Germering verfügbar und schnell erreichbar.



Westend 1 – das perfekte Domizil für aktive Senioren

Bei der Planung der Immobilie wurde großes Augenmerk auf Mobilität, Praktikabilität und barrierefreies Leben gerichtet. Großzügige Zugänge und bodentiefe Fenster machen alle Wohnungen und Zimmer schwellenfrei begehbar. Mit dem Aufzug gelangen Sie ohne Treppennutzung bequem in alle Etagen. Das alles macht Ihnen das Leben besonders leicht und einfach.



Germering auf einen Blick: Fakten und Zahlen



Über **42.000**
Einwohner



Über **24**
Quadratkilometer Fläche



Ca. **20**
Kindergärten und
Kindertagesstätten



15 Schuleinrichtungen,
mit allen Schulformen,
von der Grundschule bis
Fachoberschule



Ca. **25** Minuten
mit der S-Bahn bis zum
Münchener Marienplatz



In nur ca. **35**
Minuten mit dem Auto
zum Flughafen



Etwa **3** Gehminuten
bis zur nächsten Bus-
haltestelle



Ca. **6** Minuten
mit dem Fahrrad
zum S-Bahnhof



Über **100**
Ärzte darunter Zahn-, Frauen-
ärzte, Fachärzte und Tierärzte

Zuhause in Germering

Ganz nah an München, ganz nah an der Natur

Germering, die große Kreisstadt mit rund 42.000 Einwohnern, bietet eine Vielfalt an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Wichtige Einrichtungen, Geschäfte sowie Kultur- und Sporteinrichtungen wie das Frei- und Hallenbad und die Eishalle sind schnell und bequem mit dem Fahrrad, Bus oder Auto erreichbar. Darüber hinaus finden sich sämtliche Schulen, Kindergärten, Kinderkrippen und alle relevanten Ärzte vor Ort. Die S-Bahn-Station Germering ist in nur etwa 6 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, und in ca. 25 Minuten gelangen Sie zum Marienplatz. Mit dem Auto sind es nur wenige Minuten bis zur A96 oder A99, und der Flughafen ist in etwa 35 Minuten erreichbar.



Natur erlebbar *direkt vor der Haustür*

Natur pur in Germering: Von Seen bis zu den Bergen

Das Naherholungsgebiet Germeringer See liegt nur 2,5 km von Ihrer Haustür entfernt. Der See, Spazier- und Radwege sowie der angrenzende Wald bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten.

Germering ist optimaler Ausgangspunkt für den Start ins Fünfseen-Land (ca. 15 Minuten bis zum Wörthsee, gute 20 Minuten zum Ammersee und ca. 25 Minuten zum Starnberger See) und dem Voralpenland.

Garmisch-Partenkirchen und die Bergwelt rund um die Zugspitze erreicht man in ca. 1 Stunde 20 Minuten.





W1 in Zahlen *nur neun Wohnungen*

Moderne Immobilienanlage mit neun exklusiven Wohnungen

Von der kompakt-praktischen 1-Zimmer-Wohnung bis zur luxuriösen 6-Zimmer-Dachterrassenwohnung – das Domizil in der Westendstraße 1 erfüllt alle Wohnwünsche.

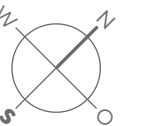
Mit nur neun Einheiten sind Singles, Familien und anspruchsvolle Senioren ganz herzlich willkommen. Lassen Sie sich von zeitgemäßer Architektur, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausführung und Ausstattung begeistern.

816 m²
großes Grundstück

9
Wohneinheiten
von 1–4 Zimmern



Übersicht Erdgeschoss



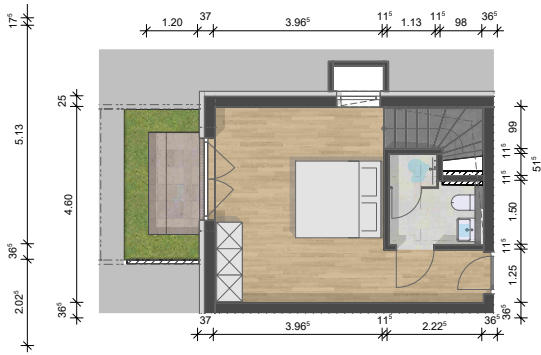
Wohnung 1, Erdgeschoss

4-Zimmer-Wohnung / 125,76 m²

Barrierefreie, lichtdurchflutete
Erdgeschosswohnung
mit Privatgarten und Terrasse.
Süd-West Ausrichtung

Erdgeschoss	Wohnfläche
Wohnen / Kochen / Essen	30,21m²
Schlafen	17,18 m²
Kind	16,50 m²
Flur	12,69 m²
Bad	6,43 m²
WC	2,63 m²
Abstellraum	2,57 m²
Treppe	4,62 m²
Terrasse*	7,60 m²
Untergeschoss	Wohnfläche
Schlafen	21,31m²
Duschbad	4,02 m²
Wohnfläche gesamt	125,76 m²
	Nutzfläche
Terrasse	7,60m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	133,36 m²

* 50 % der Terrassen werden zur Wohnfläche gezählt.



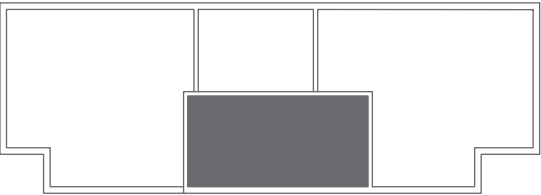
Wohnung 2, Erdgeschoss

2-Zimmer-Wohnung / 54,10 m²

Barrierefreie, lichtdurchflutete
Erdgeschosswohnung
mit Privatgarten und Terrasse.
Süd-Ausrichtung

	Wohnfläche
Wohnen / Kochen / Essen	21,63 m²
Schlafen	16,04 m²
Flur	6,30 m²
Duschbad	5,81 m²
Terrasse*	4,32 m²
Wohnfläche gesamt	54,10 m²
	Nutzfläche
Terrasse	4,32 m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	58,42 m²

* 50 % der Terrassen werden zur Wohnfläche gezählt.



Wohnung 3, Erdgeschoss

4-Zimmer-Wohnung / 105,86 m²

**Barrierefreie, lichtdurchflutete
Erdgeschosswohnung
mit Privatgarten und Terrasse.
Süd-Ost Ausrichtung**

	Wohnfläche
Wohnen / Kochen / Essen	29,50 m ²
Schlafen	15,65 m ²
Kind 1	10,20 m ²
Kind 2	13,47 m ²
Flur	16,39 m ²
Duschbad	6,98 m ²
WC	3,32 m ²
Terrasse*	10,35 m ²
Wohnfläche gesamt	105,86 m²
	Nutzfläche
Terrasse	10,35 m ²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	116,21 m²

* 50 % der Terrassen werden zur Wohnfläche gezählt.



Übersicht 1. Obergeschoss



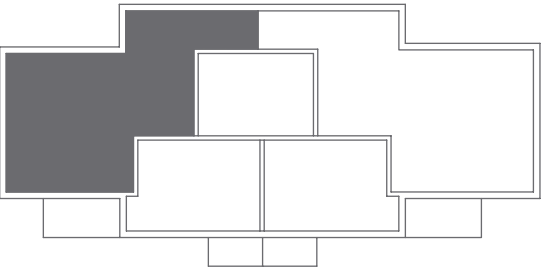
Wohnung 4, 1. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung / 90,46 m²

Barrierefreie, lichtdurchflutete
1. Obergeschosswohnung
mit Balkon.
Süd-West Ausrichtung

	Wohnfläche
Wohnen / Kochen / Essen	22,90m²
Schlafen	16,52m²
Kind	17,29m²
Flur	13,31m²
Abstellraum	2,78 m²
Duschbad	6,98 m²
Bad	6,38 m²
Balkon*	4,38 m²
Wohnfläche gesamt	90,46 m²
	Nutzfläche
Balkon	4,38 m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	94,84 m²

* 50 % des Balkons werden zur Wohnfläche gezählt.



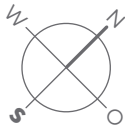
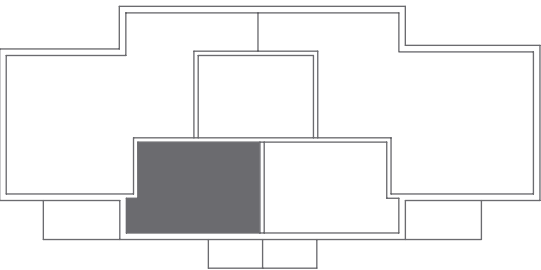
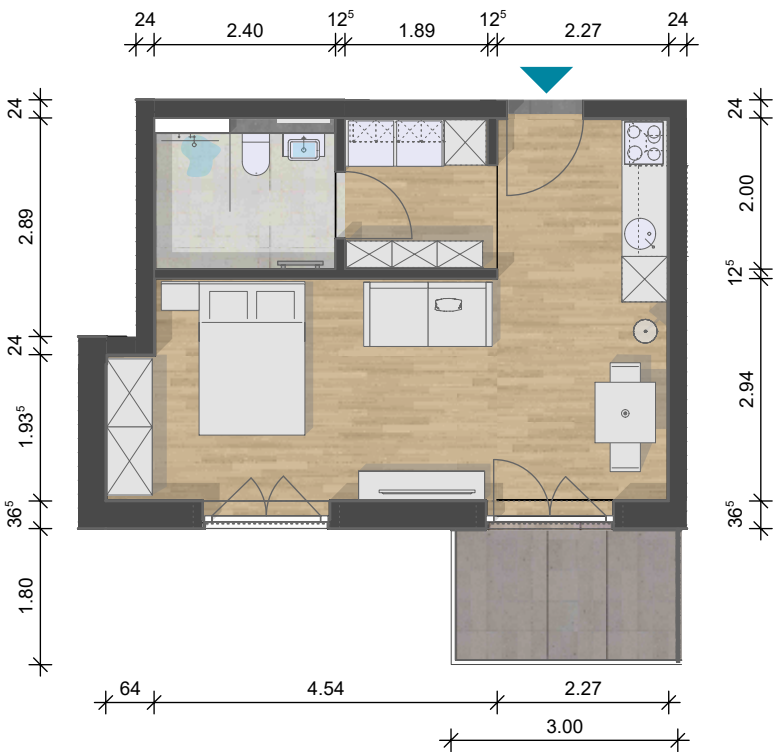
Wohnung 5, 1. Obergeschoss

1-Zimmer-Wohnung / 37,50 m²

Lichtdurchflutete 1. Obergeschosswohnung mit Balkon.
Süd-Ausrichtung

Wohnfläche	
Kochen/Essen	11,67 m²
Wohnen/Schlafen	14,84 m²
Flur	3,92 m²
Bad	4,55 m²
Balkon*	2,52 m²
Wohnfläche gesamt	37,50 m²
Nutzfläche	
Balkon	2,52 m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	40,02 m²

* 50 % des Balkons werden zur Wohnfläche gezählt.



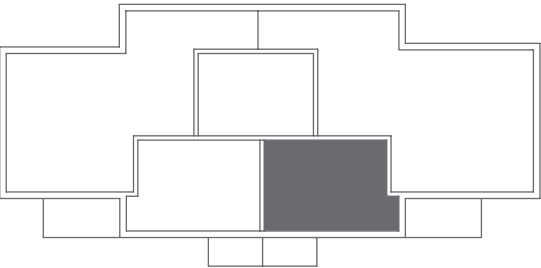
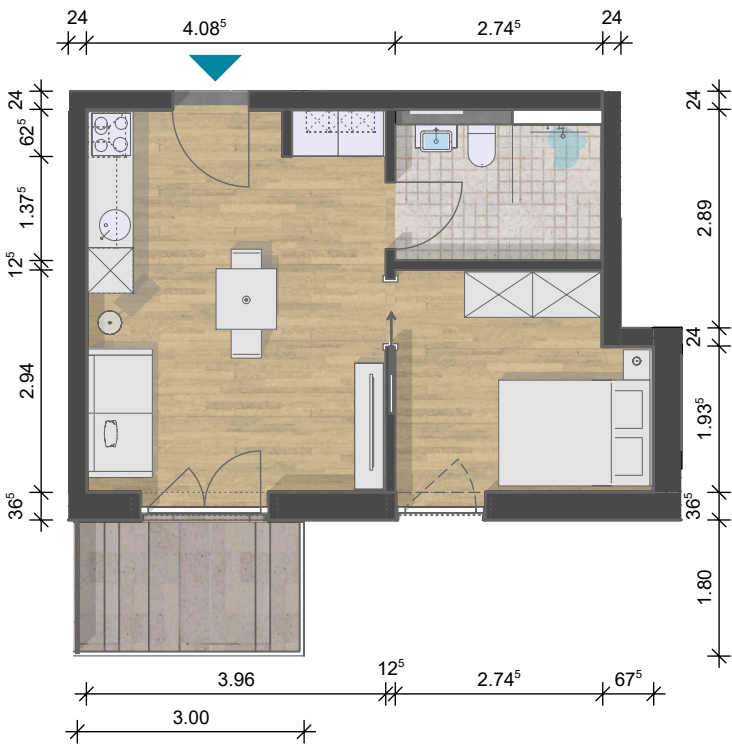
Wohnung 6, 1. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung / 37,50 m²

Lichtdurchflutete 1. Obergeschosswohnung mit Balkon.
Süd-Ausrichtung

	Wohnfläche
Wohnen / Kochen / Essen	20,29 m²
Schlafen	9,52 m²
Bad	5,17 m²
Balkon*	2,52 m²
Wohnfläche gesamt	37,50 m²
	Nutzfläche
Balkon	2,52 m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	40,02 m²

* 50 % des Balkons werden zur Wohnfläche gezählt.



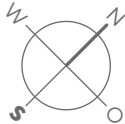
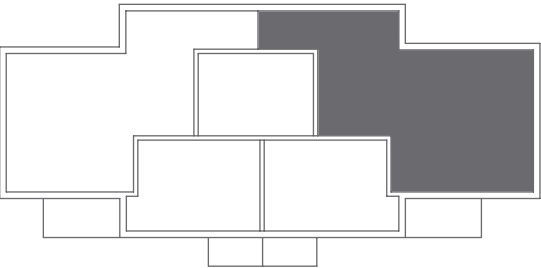
Wohnung 7, 1. Obergeschoss

4-Zimmer-Wohnung / 101,01 m²

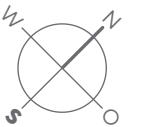
Barrierefreie, lichtdurchflutete
1. Obergeschosswohnung
mit Balkon.
Süd-Ost Ausrichtung

	Wohnfläche
Wohnen / Kochen / Essen	27,71m²
Schlafen	15,25 m²
Kind 1	9,42 m²
Kind 2	11,63 m²
Flur	14,40 m²
Abstellraum	3,85 m²
Bad 1	6,16 m²
Bad 2	8,14 m²
Balkon*	4,45 m²
Wohnfläche gesamt	101,01m²
	Nutzfläche
Balkon	4,45 m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	105,46 m²

* 50 % der Terrasse werden zur Wohnfläche gezählt.



Übersicht Dachgeschoss



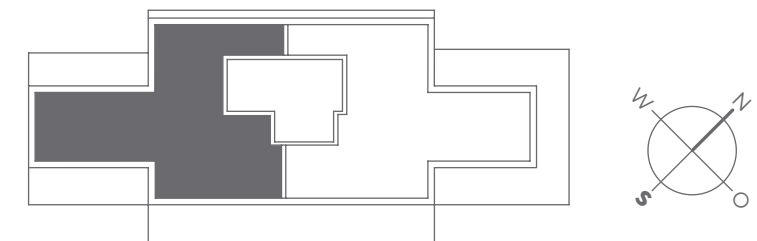
Wohnung 8, Dachgeschoss

3-Zimmer-Wohnung / 100,00 m²

**Barrierefreie, lichtdurchflutete
Dachgeschosswohnung mit
drei Dachterrassen.
Süd-West Ausrichtung**

	Wohnfläche
Wohnen / Kochen / Essen	22,59 m ²
Schlafen	18,51 m ²
Kind	15,08 m ²
Diele	2,68 m ²
Flur	9,94 m ²
Abstellraum	2,13 m ²
Bad	5,79 m ²
Duschbad	4,07 m ²
Dachterrassen*	19,21 m ²
Wohnfläche gesamt	100,00 m²
	Nutzfläche
Dachterrassen	19,21 m ²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	119,21 m²

* 50 % der Dachterrassen werden zur Wohnfläche gezählt.

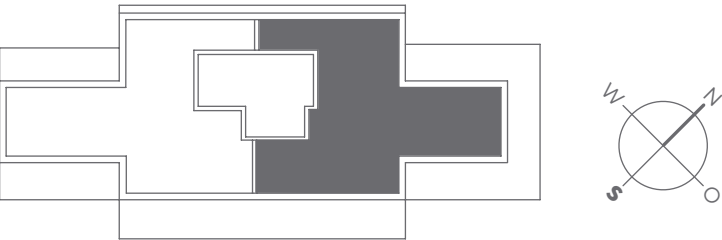


Wohnung 9, Dachgeschoss 3-Zimmer-Wohnung / 107,97 m²

Barrierefreie, lichtdurchflutete
 Dachterrassenwohnung mit
 umlaufender Dachterrasse.
 Süd-Ost-West Ausrichtung

	Wohnfläche
Wohnen / Kochen / Essen	24,80m²
Schlafen	16,25m²
Kind	13,31m²
Flur	13,14m²
Abstellraum	3,23m²
Bad	6,07m²
Duschbad	5,08m²
Dachterrassen*	26,09m²
Wohnfläche gesamt	107,97m²
	Nutzfläche
Dachterrassen	26,09m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	134,06m²

* 50 % der Dachterrassen werden zur Wohnfläche gezählt.



Penthouse Alternative (Wohnung 8 und 9)

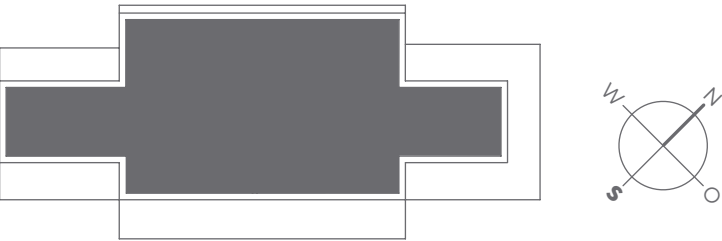
Dachgeschoss

6-Zimmer-Wohnung / 214,55 m²

Barrierefreie, lichtdurchflutete und großzügige Penthouse-Wohnung mit vier Dachterrassen, direktem Zugang zum Aufzug.

	Wohnfläche
Flur 1	3,68 m²
Wohnen / Kochen / Essen	47,19 m²
Backkitchen	6,01 m²
Ankleide	9,17 m²
Masterbad	10,56 m²
Schlafen (Masterbedroom)	18,81 m²
Gästezimmer	17,29 m²
Gästebad	5,33 m²
Flur 2	4,94 m²
Abstellraum	3,37 m²
Kind 1	17,04 m²
Duschbad	4,79 m²
Kind 2	20,88 m²
Dachterrassen*	45,49 m²
Wohnfläche gesamt	214,55 m²
	Nutzfläche
Dachterrassen	45,49 m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt	260,04 m²

* 50 % der Terrassen werden zur Wohnfläche gezählt.





Referenzprojekt Germering–*Kirchenstrasse 16*



Bauherr:
Kruse Wohnbau Germering GmbH
Hasestraße 14
49740 Haselünne



Beratung/Verkauf:
Finanzdienstleistung Wintersperger
089 14 22 96
bernd.wintersperger@wintersperger.de
www.wintersperger.de/W1



Mehr Details zur Immobilie erhalten Sie
über den folgenden QR-Code

Disclaimer

Alle abgebildeten Visualisierungen, Grundrisse, Größen sowie weiteren Angaben stellen einen aktuellen Planungs- und Entwurfsstand dar.

Dies betrifft auch die Wohnflächenangaben. Änderungen jeglicher Art sowie Irrtümer bleiben vorbehalten. In den Darstellungen können aufpreispflichtige Sonderleistungen enthalten sein.

Sämtliche Angaben dienen ausschließlich der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar.

Angaben zu Investitions- sowie Vermietungsmöglichkeiten und Wertaussagen sind ohne Gewähr.

Bei einem Kaufvertragsabschluss sind ausschließlich die Leistungen der notariell beurkundeten Kaufvertragsunterlagen (Kaufvertrag nebst Anlagen und Baubeschreibung) gültig.

© Stand, April 2025