

Nelken  
straße 20  
Modernes Wohnen in Germering





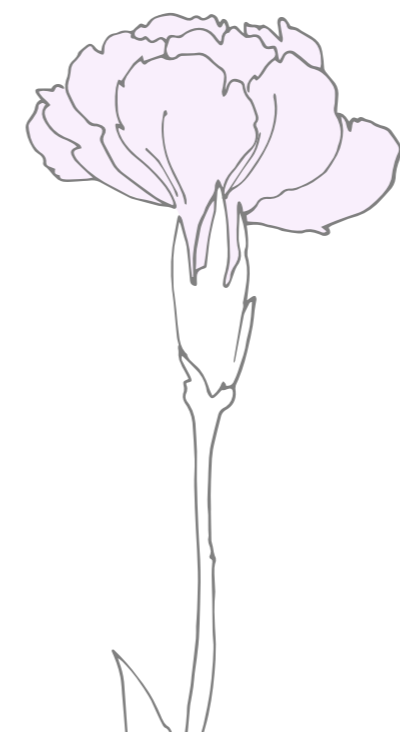
Germering-„Kleiner Stachus“

Nelken  
straße 20  
Modernes Wohnen in Germering

## Willkommen in Germering — willkommen Zuhause

Germering hält ein vielfältiges kulturelles, sportliches und schulisches Angebot bereit. Wer hier wohnt, weiß die zahlreichen Vorzüge dieser lebendigen Kleinstadt zu schätzen. Unmittelbar vor den Toren Münchens gelegen, zählt Germering mittlerweile über 40.000 Einwohner mit wachsender Tendenz. Und das hat natürlich seine berechtigten Gründe: Germering verfügt nicht nur über eine optimale Infrastruktur mit besten Verkehrsanbindungen an Autobahn und Münchner City. Germering ist auch in den Bereichen Nahversorgung und Freizeitgestaltung top. Deshalb bietet die Stadt den idealen Rahmen für einen modernen, gehobenen Lebensstil.

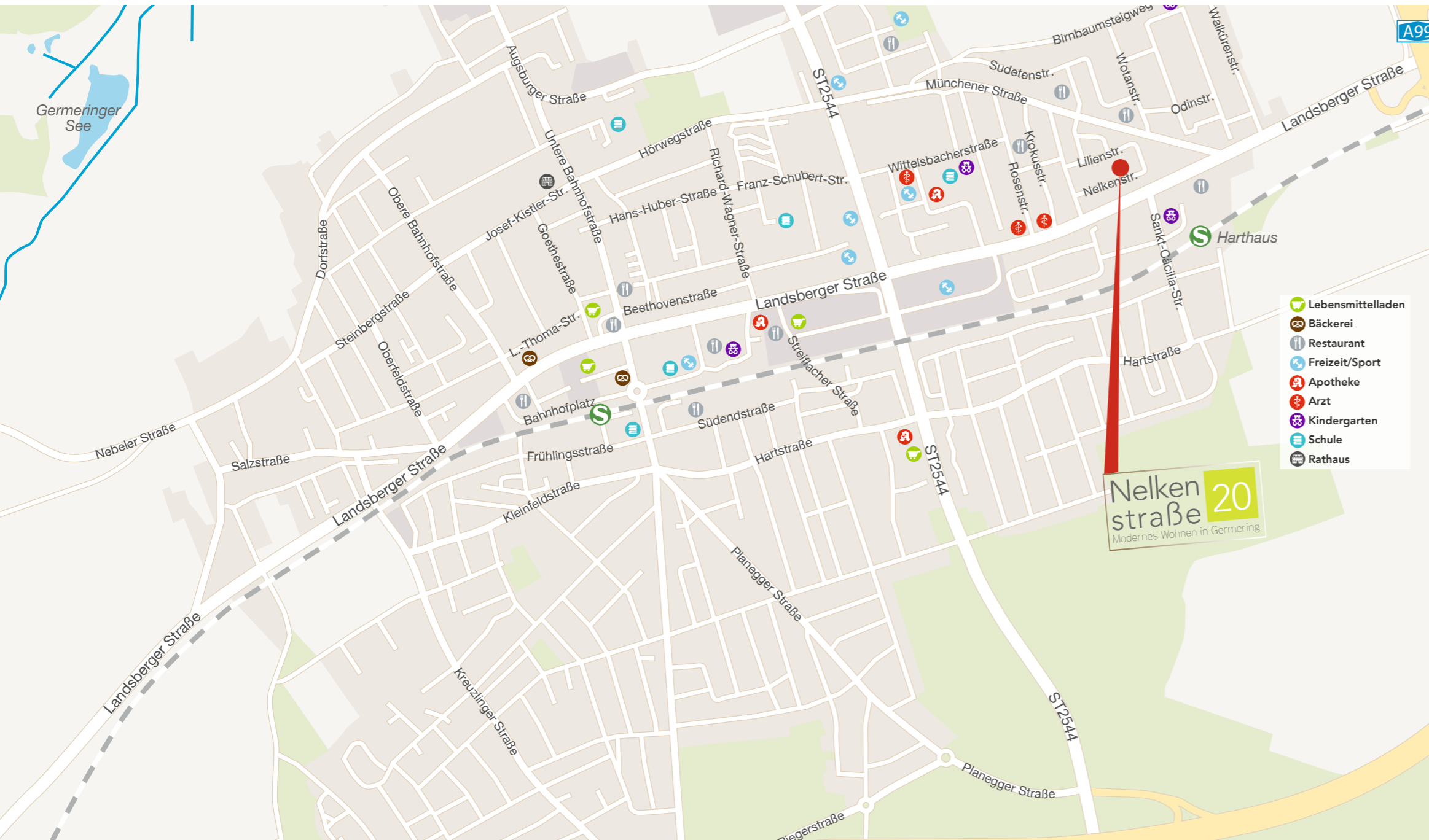
**Alles da – alles ganz nah**  
Mehrere Kindergärten und Kitas, alle weiterführenden Schultypen, Ärzte aus jeder Fachrichtung, gemütliche Restaurants und Cafés und eine moderne Shoppingmeile, das ist typisch Germering. Aber damit nicht genug: Gleich zwei S-Bahnanschlüsse (S8) bringen einen schnell, zeitsparend und bequem direkt und ohne Umsteigen in die Münchner City, zum Hauptbahnhof, Flughafen oder in das beliebte oberbayerische Umland.



Arztzentrum Germering



Ideale Einkaufsmöglichkeiten

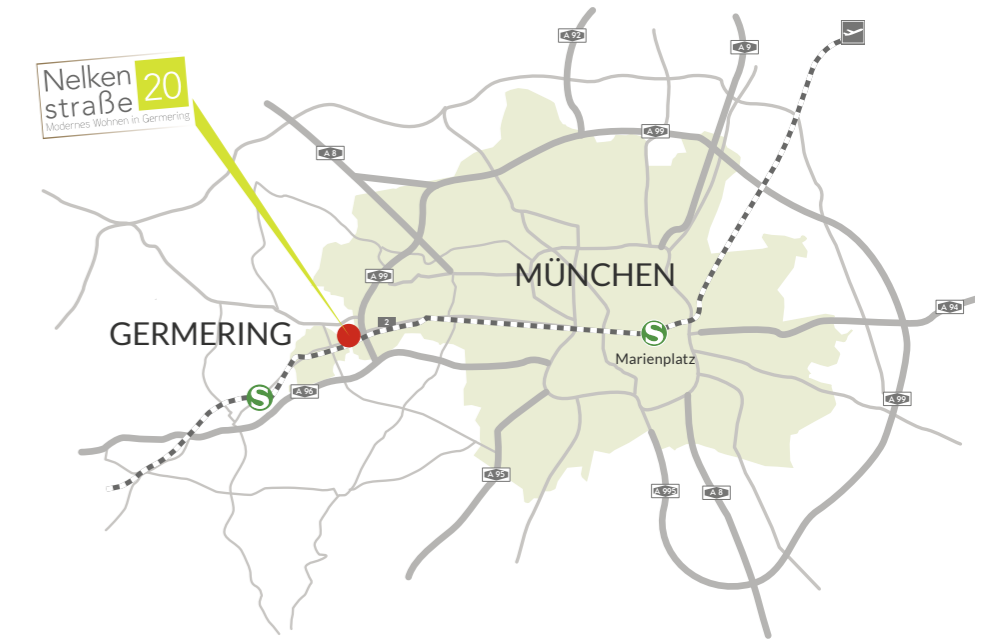


## In Germering wird Freizeit großgeschrieben

Ganz gleich ob Wandern, Schwimmen, Radeln oder Kultur, Germering hat für jeden das passende Angebot. So erreicht man das herrliche Fünfseenland in nur wenigen Fahrminuten per S-Bahn oder mit dem eigenen Auto. Der beliebte Germeringer Badesee, die GolfRange München-Germering sowie die schönen grünen Parkanlagen befinden sich mehr oder weniger gleich um die Ecke. Und wem das immer noch nicht genug ist, der erreicht die bayerische Millionenmetropole mit ihren zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten in gerade mal 30 S-Bahnminuten. Wohnen Sie los – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Germering boomt

Und auch in wirtschaftlicher Hinsicht kann Germering sehr viel bieten. So haben sich in den letzten Jahren aufgrund der idealen Standort- und Rahmenbedingungen gerade hier zahlreiche moderne Betriebe angesiedelt. Und die direkte Nähe zur Metropolregion München offeriert Arbeitnehmern und Unternehmen optimale Voraussetzungen für eine sichere und stabile Zukunftsplanung.



Bayerische Gemütlichkeit



München Marienplatz



Germeringer Badesee



Stadthalle Germering



Natur genießen



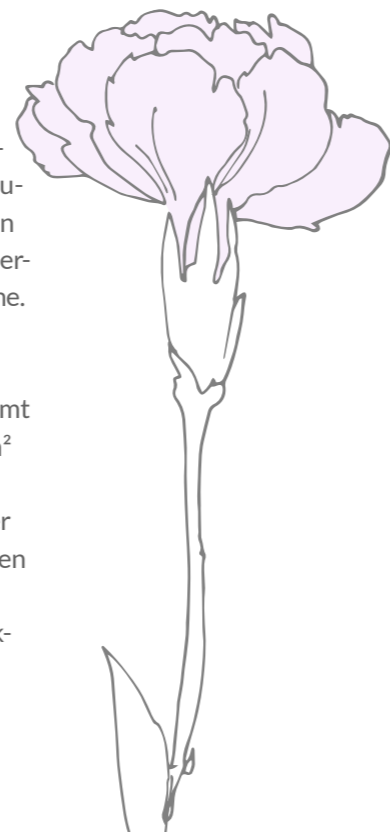
Optimale Infrastruktur S8

## Attraktives Wohnkonzept — Leben mit Komfort

In zentraler Randlage Germerings überzeugt das Projekt „Nelkenstraße 20“ mit einer gelungenen Mischung aus einer umfassend sanierten Bestandsimmobilie sowie einem attraktiven Neubauobjekt. Das Angebot umfasst dabei insgesamt 17 Eigentumswohnungen mit besonders schönem Flair. Das Neubauprojekt „Nelkenstraße 20“ bietet einen ausgewogenen Wohnungsmix aus 5 energieeffizienten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 30 m<sup>2</sup> und ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Sie haben die Wahl

Das Angebot der Bestandsimmobilie umfasst insgesamt zwölf 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 46 m<sup>2</sup> bis ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle Wohnungen verfügen entweder über einen einladenden Balkon, Loggia oder eine sonnige Terrasse und Privatgarten. Die Wohnungen begeistern mit viel Helligkeit sowie wohlthuender Großzügigkeit. Die hauseigene Tiefgarage bietet praktische Parkmöglichkeiten direkt vor Ort.



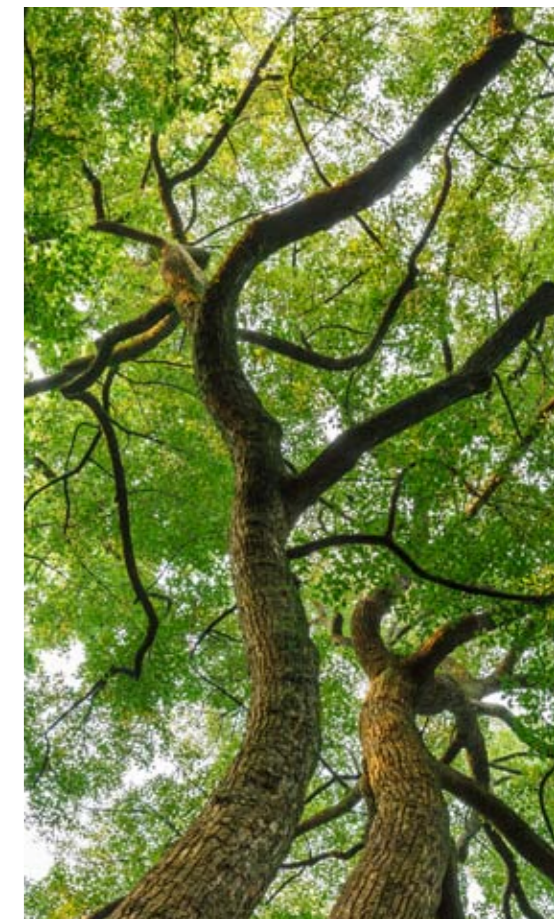
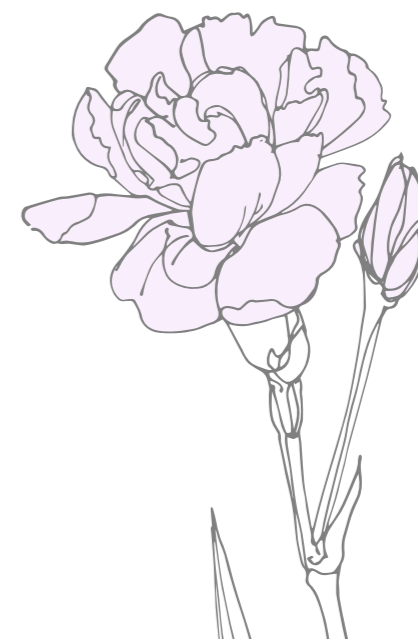


Künstlerische Darstellung aus der Sicht des Illustrators.

## Moderne Architektur mit Anspruch

Die architektonische Prämisse ist es, ein Wohnhaus so zu gestalten, dass die Bebauung genügend Freiräume für die künftigen Bewohner zulässt und gleichzeitig den baulichen Charakter Germerings aufnimmt. Darüber hinaus ist es uns besonders wichtig, dass das Wohngebäude auch noch nach vielen Jahren in Architektur und Ausstattung sehr gut gefällt.

Die klare Formensprache mit kontrastreicher Fassadengestaltung lässt das gesamte Gebäude gleich auf den ersten Blick besonders attraktiv und zeitgemäß erscheinen. Und was die Größen, Grundrisse und Ausstattungsqualitäten anbelangt, ist ein Gedanke ganz einfach: Wohnungen zu schaffen, die jeder einzelnen Lebensphase gerecht werden.





Künstlerische Darstellung aus der Sicht des Illustrators.

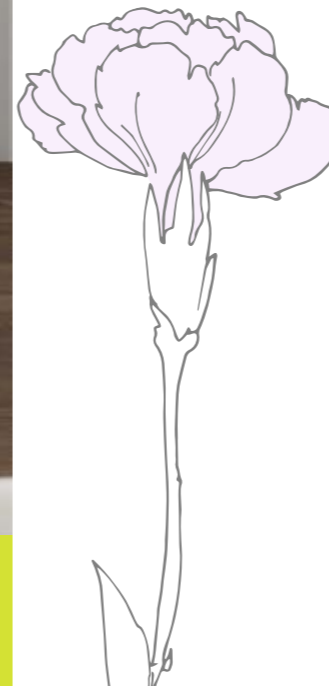
Nelken  
straße 20  
Modernes Wohnen in Germering

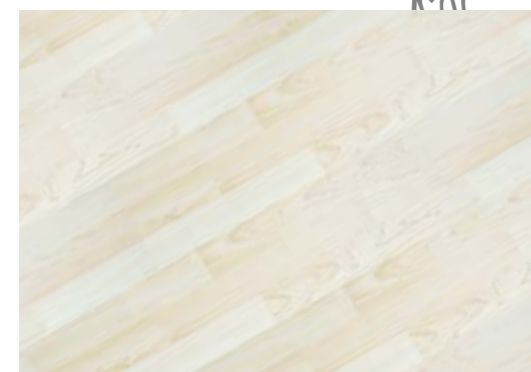
## Ideenreiche Grundrisse mit attraktivem Raumgefühl

Nur wer genug Raum hat, kann seine Persönlichkeit entfalten. Deshalb legen wir großen Wert darauf, alle Wohnungen mit optimalen Grundrissvarianten zu versehen. Praktische Funktionalität mit angenehmer Großzügigkeit und Ideenreichtum sind beim Wohnensemble „Nelkenstraße 20“ kein Zufall, sondern vom Architekten bewusst geplant.

Die Raumaufteilung bietet wohltuende Freiräume und orientiert sich an den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen seiner Bewohner. Tag für Tag.

Gemeinsam sind allen Wohnungen ihre hellen Räume, die bis in den Abend hinein freundlich erscheinen.





## Die Ausstattung — schön, wenn an vieles gedacht ist

Die Ausstattung des **Neubauvorhabens „Nelkenstraße 20“** darf sich in jedem Falle als zeitgemäß und niveauvoll bezeichnen. Dass dazu bewährte Markenhersteller mit ausgewählten Ausstattungslinien beitragen, ist ebenso eine Selbstverständlichkeit, wie die sorgsame Planung und kundige Materialwahl. Wir können an dieser Stelle nur einen Teil dessen darstellen, was Sie erwartet. Zum Beispiel **Neubau**: Komfortable Fußbodenheizung, moderne Holzparkettböden, großformatige Feinsteinzeugfliesen, bodentiefe Duschen, attraktive Badezimmerarmaturen und vieles mehr sind dabei nur einige Highlights.

Die Ausstattung der **Bestandsimmobilie** überzeugt ebenfalls durch viele attraktive Details: Moderner Parkett- oder Laminatboden, Bad und Toilette getrennt, helle Markenfliesen in Küche und Bad, teilweise Doppelhandwaschbecken in den großen Wohnungen seien an dieser Stelle stellvertretend aufgeführt. Deshalb freuen Sie sich auf Wohnen, das viel bietet, was Ihnen wichtig ist.

**Fazit:** Die Eigentumswohnungen „**Nelkenstraße 20**“ in Germering – direkt vor den Toren Münchens – bringen alles mit, was einen Lieblingort ausmacht.



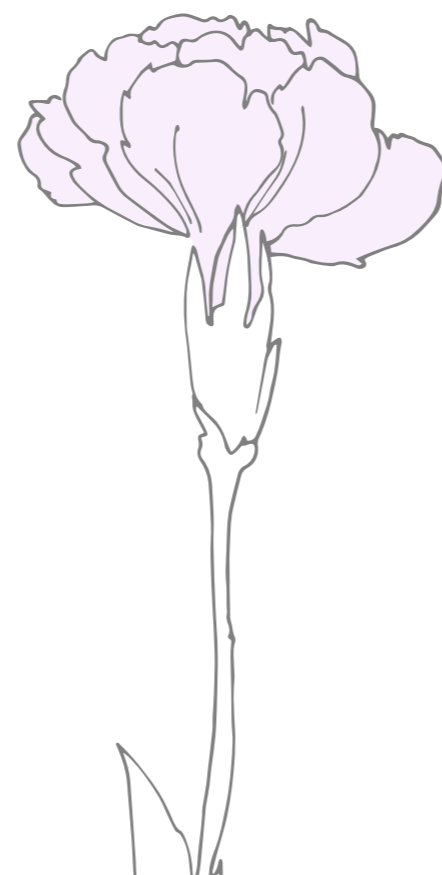
Künstlerische Darstellung aus der Sicht des Illustrators.

## Grüne Freiräume zum Wohlfühlen

Unbeschwertes Wohnen in der „Nelkenstraße 20“ – dafür bieten wir Ihnen eine attraktive Auswahl an Wohnungen und Grundrissen. Wie Ihre Lebenspläne auch aussehen mögen, hier finden Sie das passende Angebot an wertvollem Wohneigentum – heute für morgen.

Von den meisten Wohnungen genießen Sie einen schönen Blick in den Garten.

Die Gartenwohnungen selbst verfügen über ein Sondernutzungsrecht mit eigener Privatsphäre. So gibt es hier eine kleine, grüne Oase in der man täglich entspannen kann.



Künstlerische Darstellung aus der Sicht des Illustrators.





## Zwei erfahrene und verlässliche Partner



### Wohnen mit Mehrwert

Mehr als 50 Jahre Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt durch die Gesellschafter stehen am Ende eines logischen Prozesses: der Gründung der BAYCON Firmengruppe.

Unser strategischer Ansatz liegt in der Entwicklung von neu zu bauenden Wohnimmobilien, der Umwandlung von aussichtsreichen Mietwohnungsbeständen zu werthaltigem Wohneigentum sowie der bundesweiten Vertriebsdienstleistung für namhafte Wohnungs- und Bauträgersgesellschaften.

Die Gesellschafter der BAYCON blicken auf eine lange Liste erfolgreich realisierter Projekte in ganz Deutschland mit mehr als 1.300 platzierten Wohn- und Gewerbeeinheiten allein im Großraum München zurück.



### Ein Bauträger aus Leidenschaft

Geeignete und attraktive Objekte in den besten Lagen finden und anbieten, mit hochwertigen Baumaterialien und solidem Handwerk ausführen bei respektvollem Umgang mit Mensch und Natur – dies sind die Grundsätze unseres täglichen Schaffens! Wir lassen nichts unversucht, um besser zu sein als der Markt. Nur so können unsere Immobilien einen wachsenden Wert darstellen.

Kundenzufriedenheit ist dabei unser oberstes Ziel. Im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit bestimmen Fairness und Freundlichkeit den Umgangston in unserem Haus.

Die Qualität unserer Bauobjekte ist kein Extra, sondern die Basis und die Weiterentwicklung unserer täglichen, sorgfältigen Arbeit und Kontrolle. Wir verwenden nur qualitativ hochwertige und ökologisch sinnvolle Baustoffe. Dadurch setzen wir ausdrucksstarke Akzente und vervollständigen damit unsere eigenen hohen Qualitätsansprüche. Wir tun alles dafür, dies in all unseren Objekten durchgängig umzusetzen.

## Ausgewählte Referenzen, die für sich sprechen

Berg am Starnberger See



Wohnpark „Am Eichengarten“ in der Richard-Wagner-Straße, 13 Doppel- und Reihenhäuser.

Augsburg



42 Loft- und Galeriewohnungen mit Wohnflächen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis ca. 222 m<sup>2</sup>, 16 Gewerbeeinheiten mit Nutzflächen von ca. 55 m<sup>2</sup> bis ca. 194 m<sup>2</sup>, Raumhöhen von ca. 3,50 m bis ca. 6,00 m, Tiefgarage mit 61 Stellplätzen sowie acht Außenstellplätze.

München-Laim



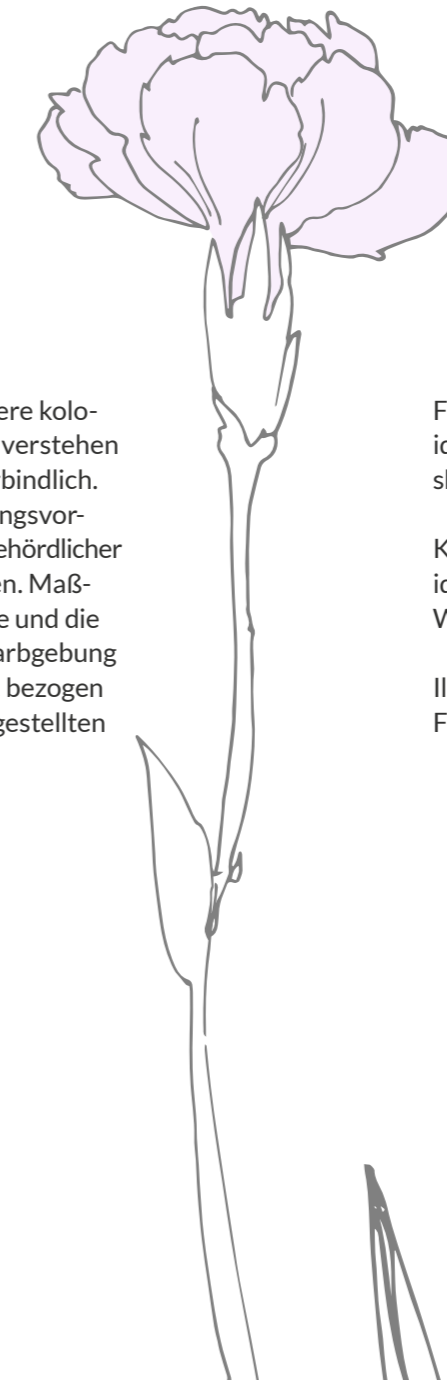
Veit-Stoss-Str., Privatisierung und Sanierung einer Wohnanlage aus dem Jahr 1955 mit 100 Einheiten, Nachverdichtung mit zwei Neubauten (21 Einheiten) und Neuaufbau der Dachgeschosse (20 Einheiten) auf den Bestand.

## Viele gute Gründe, die überzeugen

- Ideal in Lage, Preis und Ausstattung
- Solide Bauqualität mit Blick auf morgen
- Klassische Architektur mit modernen Details
- Schön geschnittene 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen  
von ca. 30m<sup>2</sup> bis ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Variantenreiche Grundrisse
- Niveauvolle Innenausstattung
- Sonnige Balkone, Loggien, Terrassen und Privatgärten
- Attraktiver Blick in den Garten
- Hauseigene Tiefgarage
- Optimale Infrastruktur, alle Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- Ideal auch zur Kapitalanlage und Altersvorsorge durch  
optimale Vermietbarkeit
- Provisionsfreier Verkauf

### Hinweis

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Die Möblierung der Grundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag. Aufgrund technischer Notwendigkeiten und behördlicher Auflagen können sich noch Maßänderungen ergeben. Maßgeblich sind die notariell abzuschließenden Verträge und die Baubeschreibung sowie die Vertragsanlagen. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann, bezogen auf die spätere Ausführung, von den im Exposé dargestellten Farben abweichen.



Fotos:  
idee & concept, München  
shutterstock, Fotolia, istock

Konzeption, Text und Layout:  
idee & concept  
Werbeagentur GmbH, München

Illustrationen:  
FIX Visuals, München

## Provisionsfreier Alleinverkauf:



**Himmelsbach**  
Immobilien & Investment

Im Mitterfeld 38 • 82024 Taufkirchen  
Telefon 089-189 577 01  
germering@h-i-i.de  
www.h-i-i.de

Ein Projekt der:



**BAYCON Grundbesitz GmbH**  
Im Mitterfeld 38 • 82024 Taufkirchen  
Telefon 089-189 577 04  
info@baycon-grundbesitz.de  
www.baycon-grundbesitz.de

Bauträger Neubau:



**K.I.M. Wohnbau GmbH**  
Nymphenburger Str. 4 • 80335 München  
Telefon 089-208 027 334  
service@kim-wohnbau.de  
www.kim-wohnbau.de