Gilching

Modernisiertes Familienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25032004

WOHNFLÄCHE: ca. 209 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 661 m²

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Auf einen Blick

Objektnummer	25032004
Wohnfläche	ca. 209 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 209 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	30.01.2033
Befeuerung	Pelletheizung

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	99.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

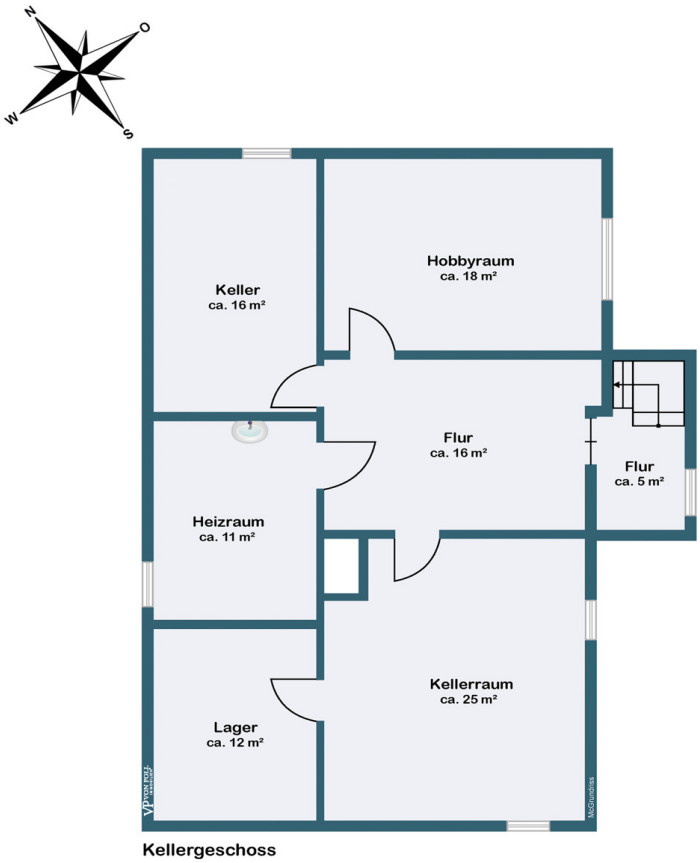
Die Immobilie

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

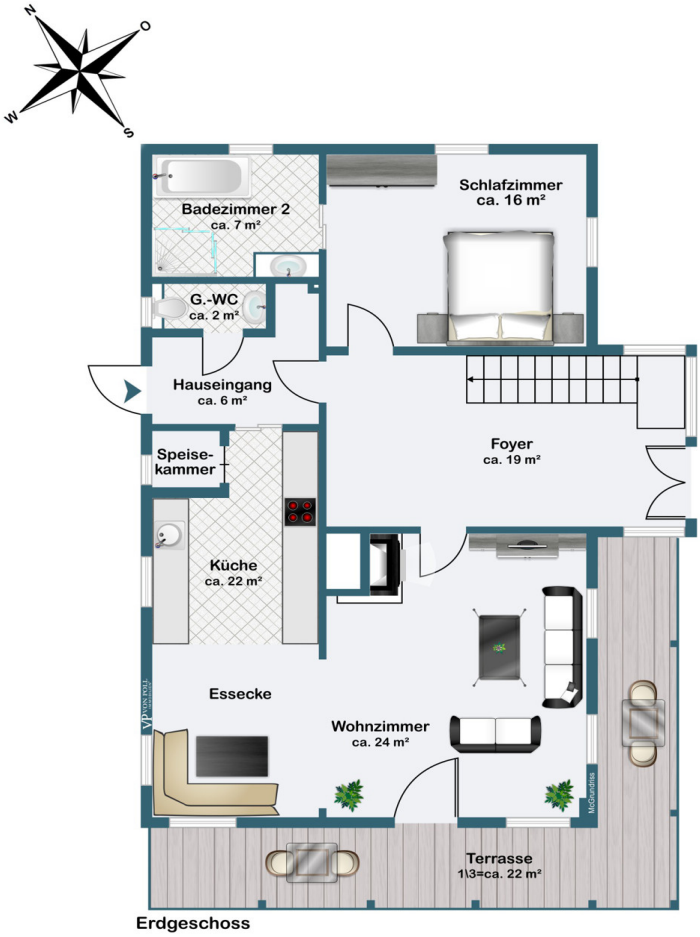
Die Immobilie

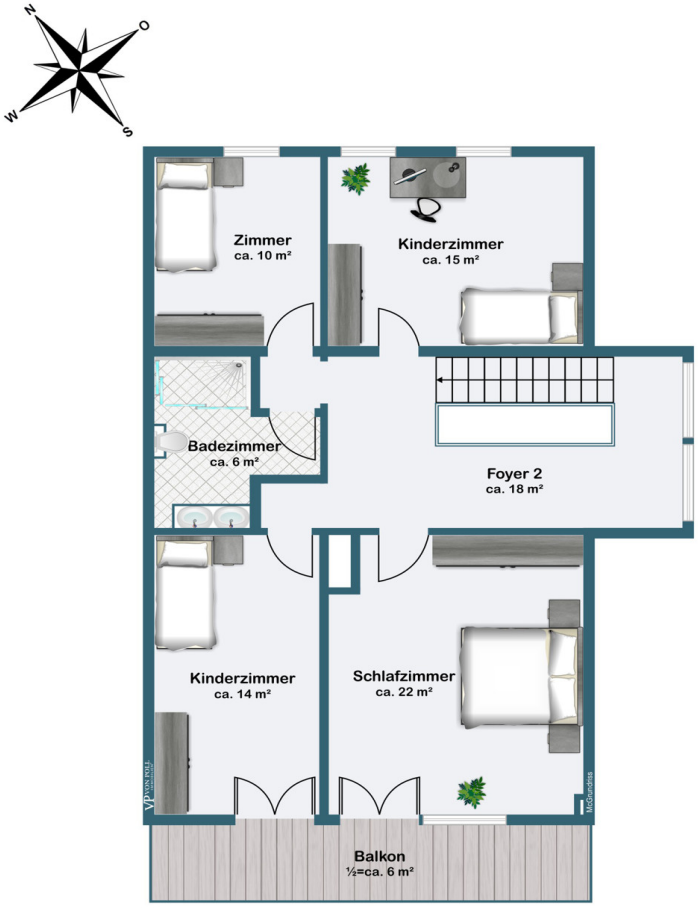
Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Grundrisse

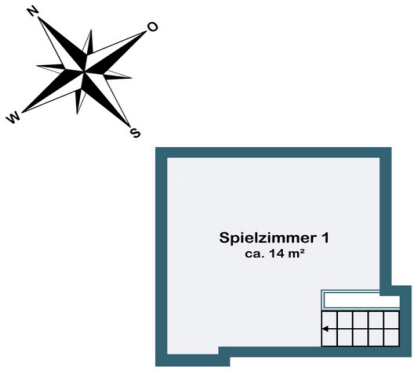


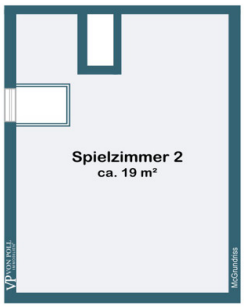
Kellergeschoss


N
O
W
S
Badezimmer 2
ca. 7 m²
Schlafzimmer
ca. 16 m²
G.-WC
ca. 2 m²
Hauseingang
ca. 6 m²
Foyer
ca. 19 m²
Speise-
kammer
Küche
ca. 22 m²
Essecke
Wohnzimmer
ca. 24 m²
Terrasse
1\3=ca. 22 m²
Erdgeschoss



Dachgeschoss





Spitzboden

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Haus aus dem Baujahr 1981 wurde zwischen 2022 und 2024 umfassend kernsaniert und erfüllt nun die Energieeffizienzklasse KfW 55. Es steht ab sofort für Sie zum Erstbezug bereit und befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am Ende einer Sackgasse, nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt.

Das großzügige Haus bietet sechs Zimmer, von denen fünf als Schlafzimmer genutzt werden können. Zwei moderne Badezimmer mit Tageslicht, ein Gäste-WC sowie eine individuell vom Schreiner gefertigte Einbauküche runden das Raumangebot ab. Das große, helle Foyer mit Treppenhaus ins Dachgeschoss und einer Galerie im Spitzboden verleiht dem Haus eine besondere Atmosphäre.

Im Erdgeschoss erwarten Sie neben dem Foyer ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie der offene Küchen und Wohn-Essbereich. Hier sorgen die freigelegten Deckenbalken und der Kachelofen für ein gemütliches Ambiente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den sonnigen Südgarten mit Terrassen in Südwest- und Südostausrichtung – perfekt, um den ganzen Tag die Sonne zu genießen.

Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Badezimmer sowie vier Zimmer, von denen zwei Zugang zu einem Südwest-Balkon haben. Zwei der Zimmer sind zudem mit Zugang zu Zimmern im Spitzboden verbunden, ideal Für Kinder als zusätzliches Spielzimmer.

Das Haus überzeugt durch hochwertige Ausstattung: Eichenparkettböden, individuell gestaltete Bäder, elektrische Jalousien und LAN-Anschlüsse sind im gesamten Haus vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Keller in Neubauqualität mit beheiztem Hobbyraum sowie eine Doppelgarage mit zusätzlichen Außenstellplätzen.

Für behagliche Wärme sorgt eine moderne Pelletheizung, die durch eine innovative Solarthermie-Anlage auf dem Dach ergänzt wird – so profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und nachhaltigem Wohnen.

Dieses Haus vereint Individualität, Energieeffizienz und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Wenn Sie eine familienfreundliche Immobilie in einer attraktiven Lage suchen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Ausstattung und Details

- individuell vom Schreiner gefertigte offene Einbauküche mit Speisekammer
- Induktionsherd mit Kochfeldabzug und andere Markengeräte
- großzügiges, lichtdurchflutetes Foyer mit Galerie
- hochwertiger Eichenparkettboden
- Kachelofen im Wohn- Essbereich
- große Terrassen mit Südwest- und Südostausrichtung
- großzügiger Garten mit Südausrichtung
- Balkon mit Südwestausrichtung
- zwei Badezimmer mit Tageslicht
- Ein Schlafzimmer mit Bad en Suit
- Gäste WC
- elektrische Jalousien
- Pelletheizung
- Solarthermie für Warmwasser und Heizung
- Wasserenthärtungsanlage
- LAN-Anschlüsse im ganzen Haus
- Doppelgarage und Stellplätze

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Alles zum Standort

Gilching, im Landkreis Starnberg gelegen, ist bekannt für seine Kinderfreundlichkeit und seine attraktive Lage südwestlich von München. Dank seiner zwei S-Bahn-Haltestationen der Linie S8 ist die Münchner Innenstadt in nur etwa 30 Minuten bequem erreichbar. Auch mit dem Auto gelangt man dank der Nähe zur Autobahn A96 schnell und unkompliziert in die Landeshauptstadt.

Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die das Leben für Familien angenehm gestaltet. Fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Kindergärten und Schulen machen den Alltag unkompliziert und praktisch. Dank vorteilhafter, dem Ortskern naher Lage des Hauses, ist Ihnen ein bequemer Alltag mit kurzen Wegen garantiert.
Auch kulinarisch hat Gilching einiges zu bieten, mit einer Vielfalt an Restaurants für jeden Geschmack.

Für Kinder und Familien bietet Gilching ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Neben einem Kletterpark und einem Kino sorgen zahlreiche Sportvereine für Bewegung und Spaß. Die Nähe zu den Seen des Fünf-Seen-Landes ermöglicht zudem abwechslungsreiche Ausflüge und bietet ideale Bedingungen für Wassersport und Erholung.

Insgesamt ist Gilching ein familienfreundlicher Ort, der durch seine perfekte Lage zwischen der Natur des Fünf-Seen-Landes und der Nähe zur Münchner Innenstadt überzeugt.

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2033.
Endenergiebedarf beträgt 99.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com