Gilching

Modernisiertes Familienhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 25032004

HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 661 m^2

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Áttekintés

VP azonosító	25032004
Hasznos lakótér	ca. 209 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1981
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	Érdeklodésre
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 209 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.01.2033
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	99.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

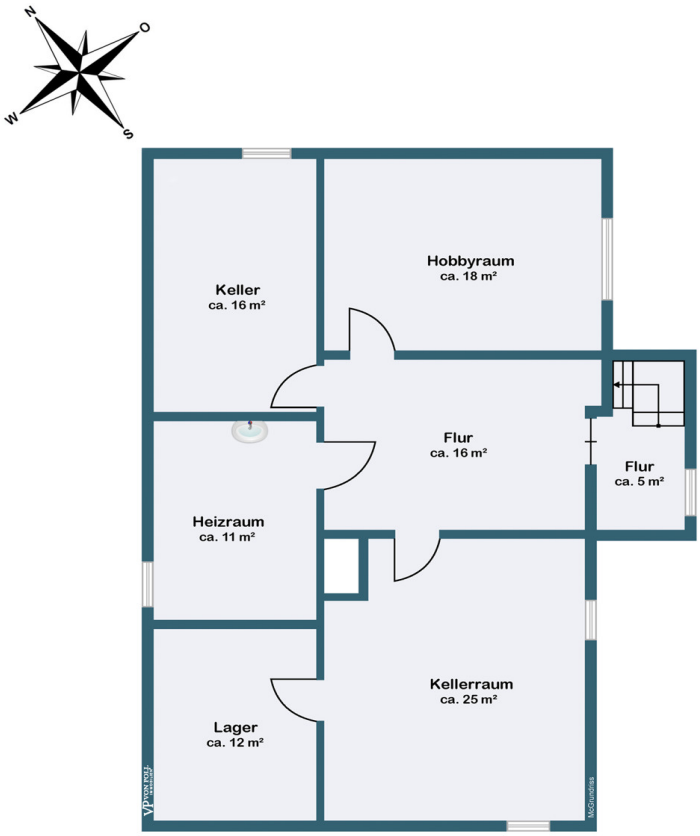
Az ingatlan

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

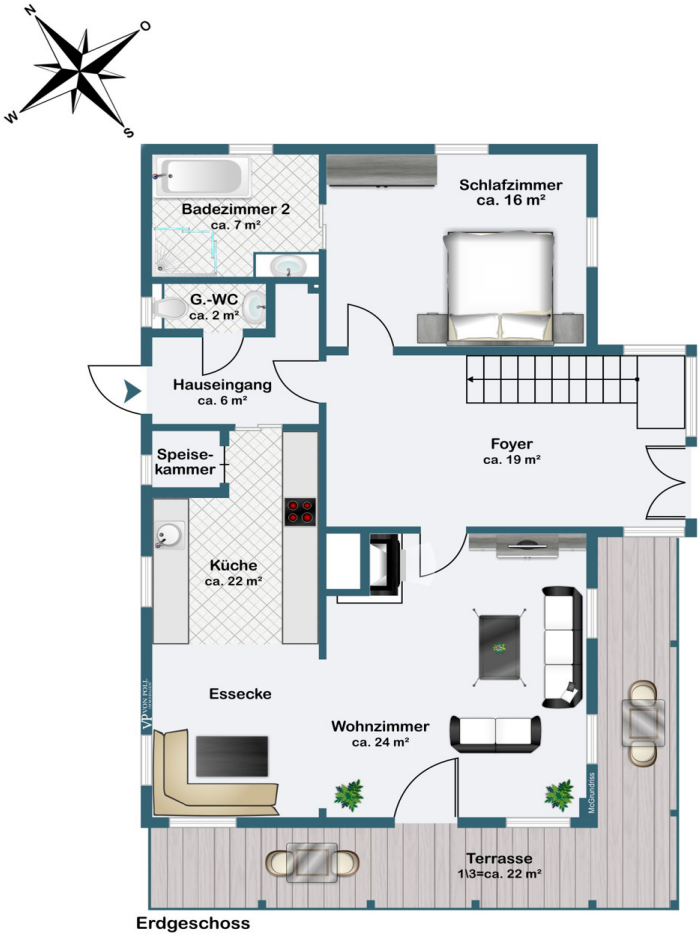
Az ingatlan

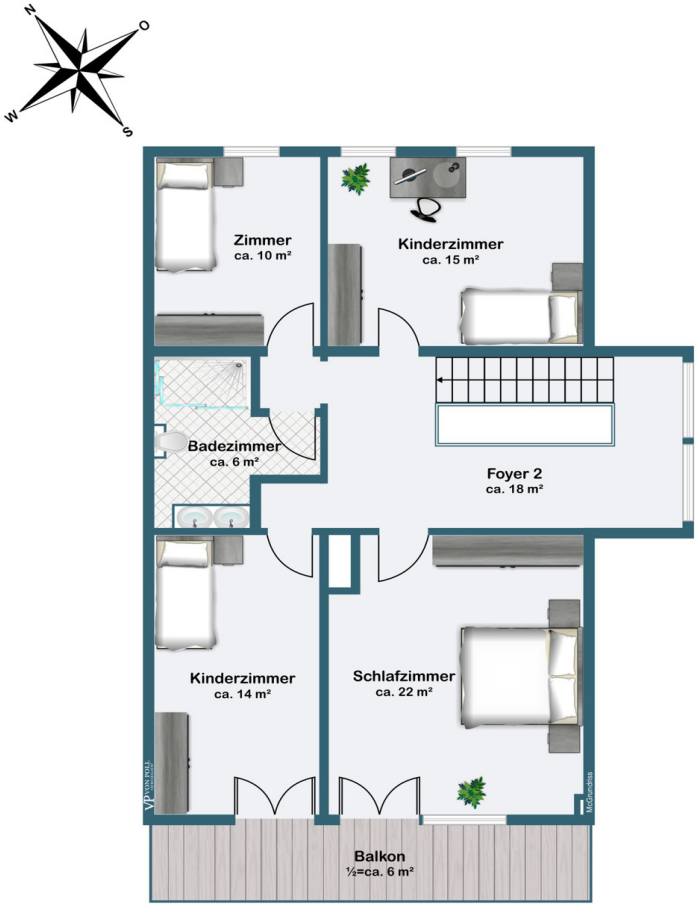
VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Alaprajzok

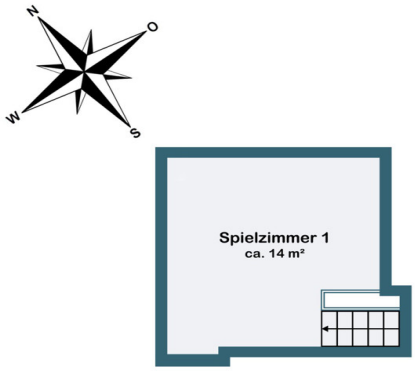


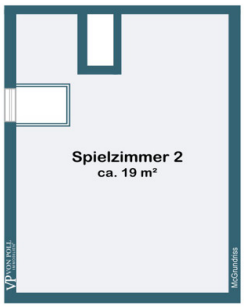
Kellergeschoss


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

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Az elso benyomás

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!

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Vivianne Pucer

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com