Gilching

Einziehen & wohlfühlen: gepflegtes Familienhaus in attraktiver Lage

Objektnummer: 26032013



KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136.3 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 276 m^2

Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Auf einen Blick

Objektnummer	26032013
Wohnfläche	ca. 136.3 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	985.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 91 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.79 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie

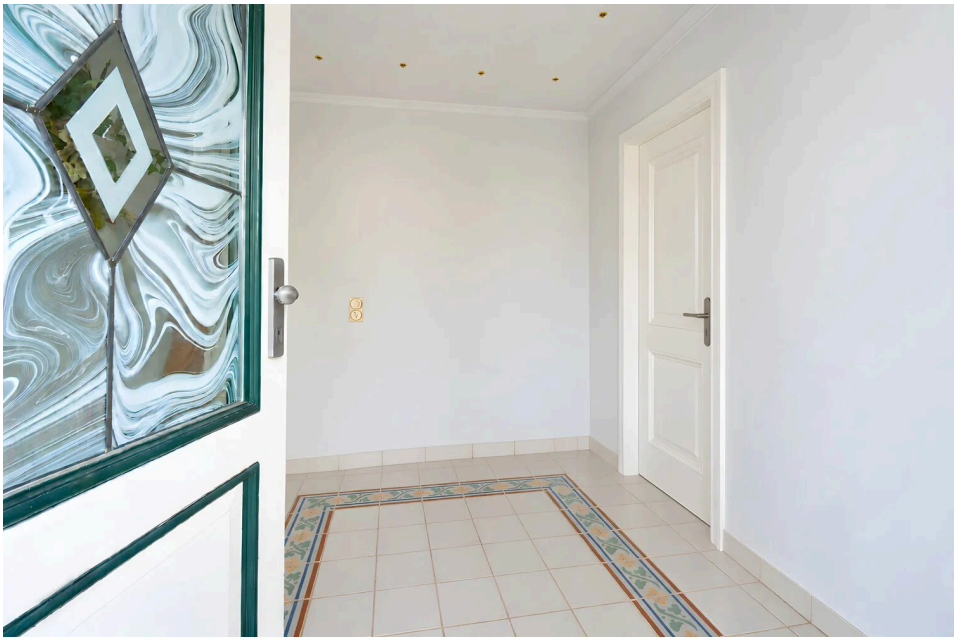




Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Die Immobilie



Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2000 bietet auf ca.136 m² Wohnfläche ein familienfreundliches und stilvolles Zuhause in Gilching.
Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Bauweise und einen Pflegezustand, der einen schnellen Einzug ermöglicht.

Das Raumangebot umfasst vier helle, gut geschnittene Zimmer, einen offenen Raum im Spitzboden sowie einen voll ausgebauten Hobbyraum in Wohnraumqualität im Untergeschoss. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnenverwöhnten Südost-Terrasse. Hier lässt sich bereits am Morgen die Sonne genießen Der liebevoll angelegte Garten ist durch eine dichte, hohe Hecke vollkommen blickgeschützt und erweitert den Wohnbereich in den Sommermonaten um eine private Outdoor-Oase.

Die Lage bietet eine perfekte Symbiose: Ruhig und familienfreundlich gelegen, erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie die S-Bahn Richtung München in wenigen Minuten.

Aktuell wird das Gebäude per Gas-Zentralheizung beheizt. In Gilching wird derzeit kontinuierlich das Fernwärmenetz ausgebaut, wodurch sich perspektivisch eine weitere Option für die zukünftige Wärmeversorgung ergeben kann.

Objektnummer: 26032013 - 82205 Gilching

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK
Solide Substanz: Baujahr 2000 – Massivbauweise in durchgehend top-gepflegtem Zustand.
Architektur & Stil: Geschmackvolle Ausstattung mit weißen Holz-Sprossenfenstern und eleganten, modernen weißen Kassettentüren.
Gemütliches Ambiente: Ein stilvoller Schwedenofen im großzügigen Wohn- und Essbereich sorgt für behagliche Wärme und Atmosphäre an kühlen Tagen.
Sonnenstunden garantiert: Terrasse und Balkon mit optimaler Südostausrichtung – ideal für das Frühstück im Freien und sonnige Stunden bis in den Nachmittag.
Gartenoase: Liebevoll angelegter Garten, der durch eine dichte, hohe Hecke vollkommen blickgeschützt ist – Ihre private Wellnessinsel für sonnige Tage.
Perfekte Raumaufteilung: 4 helle Zimmer zzgl. ein offenes Zimmer im Spitzboden für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Arbeiten, Gäste, Atelier).
Lichtdurchflutetes Bad: Stilvolles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC – ebenfalls mit Tageslicht.
Nutzbare Extra-Fläche: Voll ausgebauter und vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss.
Komfort & Extras: Einzelgarage mit bequemem, elektrischem Garagentor.
Lage: Ideale Symbiose aus ruhigem Wohnumfeld und zentrumsnaher Infrastruktur (Schulen, Kitas, S-Bahn und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar)

Objektnummer: 26032013 - 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. Gilching selbst hat zwei Grundschulen, ein Gymnasium, eine Mittelschule und eine Montessori-Schule sowie verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen. 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: 26032013 - 82205 Gilching

Sonstige Angaben

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: 26032013 - 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