Gilching

Modernes, barrierefreies Wohnen in zentraler Lage von Neugilching

Objektnummer: 26032017



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

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

Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Auf einen Blick

Objektnummer	26032017
Wohnfläche	ca. 99 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	720.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	24.09.2032

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	31.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

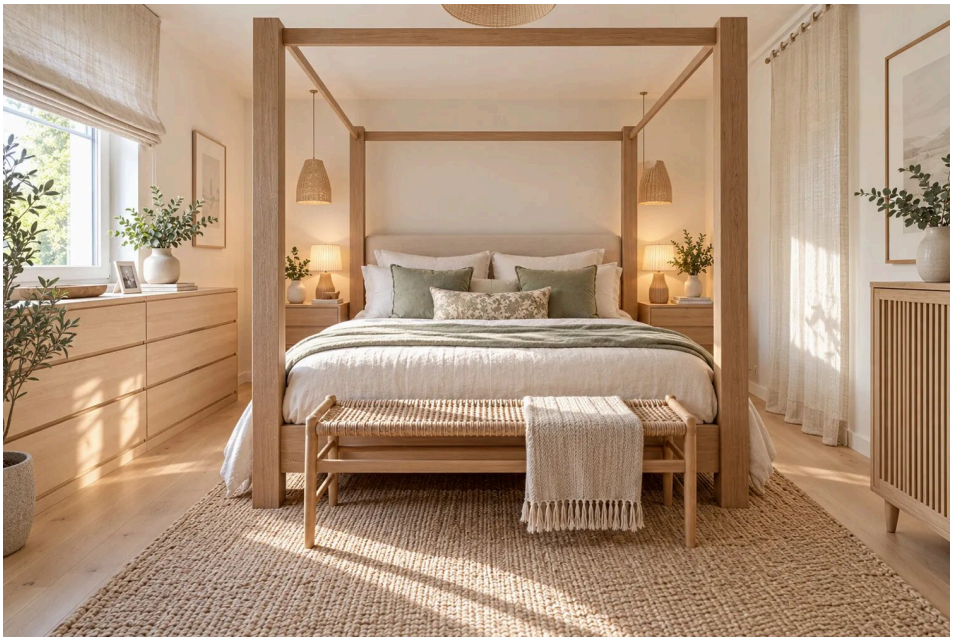
Die Immobilie





Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Die Immobilie





Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Die Immobilie



Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Grundrisse



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: 26032017 - 82205 Gilching

Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen in zentraler Lage von Neugilching
Ankommen, wohlfühlen und zuhause sein: Diese moderne, barrierefreie Erdgeschosswohnung verbindet die Vorzüge eines neuwertigen Zuhauses mit einem angenehmen Wohngefühl. In zentraler Lage von Neugilching gelegen und im Jahr 2021 erbaut.
Schon beim Betreten empfängt Sie eine freundliche und zeitgemäße Wohnatmosphäre. Mittelpunkt des Zuhauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und macht diesen Bereich zum kommunikativen Mittelpunkt – ein schöner Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.
Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Wohnideen – ob als behagliches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder komfortables Homeoffice. So lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.
Hochwertiger JOKA-Eichenparkettboden, große Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung und elektrische Rollläden verleihen den Räumen eine moderne, warme und zugleich zeitlose Note. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und lässt sich in den einzelnen Räumen individuell regulieren.
Die Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen wunderbaren Platz für ein Frühstück an der frischen Luft oder einen gemütlichen Ausklang des Tages.
Die gelungene Verbindung aus neuwertigem Zustand, moderner Ausstattung, zwei Schlafzimmern, großzügigem Wohnbereich und eigener Terrasse macht diese Wohnung zu einem Zuhause, das Komfort und Lebensqualität auf angenehme Weise miteinander verbindet.
Einziehen, ankommen und sich zuhause fühlen – mitten in Neugilching.

Objektnummer: 26032017 - 82205 Gilching

Ausstattung und Details

* Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit Aufzug
* großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
* Moderne Küche
* Hochwertiger JOKA-Eichenparkettboden
* Fußbodenheizung
* Kunststoff-Isolierfenster mit 3-fach-Verglasung
* elektrische Rollläden
* Komfortable Fußbodenheizung mit raumweiser *Temperaturregelung über Raumthermostate
* Solarunterstützte Gas-Brennwerttechnik
* Warmwasserbereitung über eine zentrale Frischwasserstation
* Wasserenthärtungsanlage
* Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung * bedarfsgerechte Regelung zur Reduzierung von Feuchtigkeit, CO_2 und Gerüchen; automatische Lüftung insbesondere in Bad- und Feuchträumen; zusätzliche Fenster Lüftung möglich
* Modern ausgestattetes Badezimmer mit nahezu bodengleicher Dusche; Waschmaschinenanschluss im Bad
* Gäste-WC / aktuell als Abstellraum genutzt
* Frostsichere Brauchwasser-Außenzapfstelle im Terrassenbereich mit automatischer Entleerung
* Personenaufzug für einen komfortablen und barrierearmen Zugang
* 2 Tiefgaragenstellplätze
* Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
* gemeinschaftlicher Waschraum
* Gepflegte Eigentümergemeinschaft mit 13 Wohneinheiten

Objektnummer: 26032017 - 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. 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: 26032017 - 82205 Gilching

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26032017 - 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