

**Gilching**

# Grundstück mit Bestand – ideal für Neubau EFH oder 2 DHH

**Objektnummer: 25032018-G**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.425.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 789 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25032018-G - 82205 Gilching**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25032018-G - 82205 Gilching**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25032018-G	Kaufpreis	1.425.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25032018-G - 82205 Gilching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25032018-G - 82205 Gilching

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25032018-G - 82205 Gilching**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Grundstück liegt in einem ruhigen, eingewachsenen Wohngebiet, nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt. Es bietet die ideale Basis für die Verwirklichung individueller Wohnträume – sei es durch den Neubau eines Einfamilienhauses oder die Errichtung von zwei Doppelhaushälften (gemäß den örtlichen Bauvorgaben).

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Wohnhaus aus dem Jahr 1960 mit Anbau aus den 1970er Jahren. Der Altbestand kann nach Prüfung entweder saniert oder einem Neubau weichen. So haben Sie die Möglichkeit, das Potenzial dieser Lage voll auszuschöpfen und ein modernes Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das sonnige, schön eingewachsene Grundstück besticht durch seine angenehme Größe und Ausrichtung. Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz für eine familienfreundliche Gestaltung mit Terrasse, Spielflächen oder Rückzugsorten im Grünen.

Durch die attraktive Lage – ruhig und dennoch zentrumsnah – eignet sich das Grundstück sowohl für Familien als auch für Bauherren, die Wert auf eine gewachsene Umgebung und gute Erreichbarkeit legen.

Besonderheiten:

- Grundstück mit Altbestand (Baujahr 1960, Anbau 1970er)
- Ruhige, gewachsene Wohnlage
- Gute Anbindung an das Ortszentrum
- Sonnige Ausrichtung
- Neubau von bis zu zwei Doppelhaushälften möglich (§ 34 BauGB)

- Ideales Grundstück, für individuelle Bauvorhaben

**Objektnummer: 25032018-G - 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: 25032018-G - 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: 25032018-G - 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](mailto:starnberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)