

Gilching

Kernsaniert & einzugsbereit: Familienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 25032004



KAUFPREIS: 1.485.000 EUR • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Auf einen Blick

Objektnummer	25032004	Kaufpreis	1.485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 209 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1981	Nutzfläche	ca. 209 m ²
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	30.01.2033
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	99.40 kWh/m ² a
Energie- Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Die Immobilie



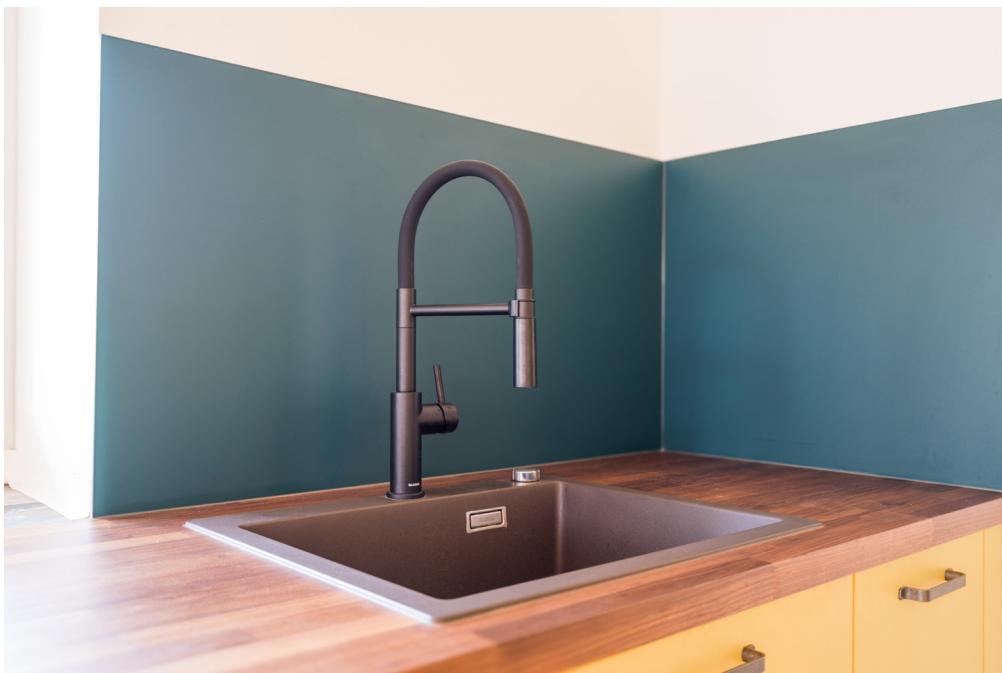
Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

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



VP VON POLL
FINANCE



**SICHERN SIE SICH JETZT
EINEN VORSPRUNG MIT
VON POLL FINANCE**

Unsere Experten bestätigen Ihnen gerne
Ihren Finanzierungsräumen.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

Finanzierungsbeispiel
Von-Kobell-Weg 8, 82205 Gilching

(Paar, angestellt, Haushaltseinkommen 8.500€ netto, 600.000€ EK, Anuitätendarlehen mit 10 Jahren Zinsbindung)	Finanzierungsbedarf: 1.100.000€
Kaufpreis: 1.498.000€	Darlehensbetrag: 1.100.000€
Nebenkosten: 135.869€	Zins: 3,22%
Gesamtkosten: 1.633.869€	anf. Tilgung: 1,23%
Eigenkapital: 533.869€	mtl. Rate 4.079€

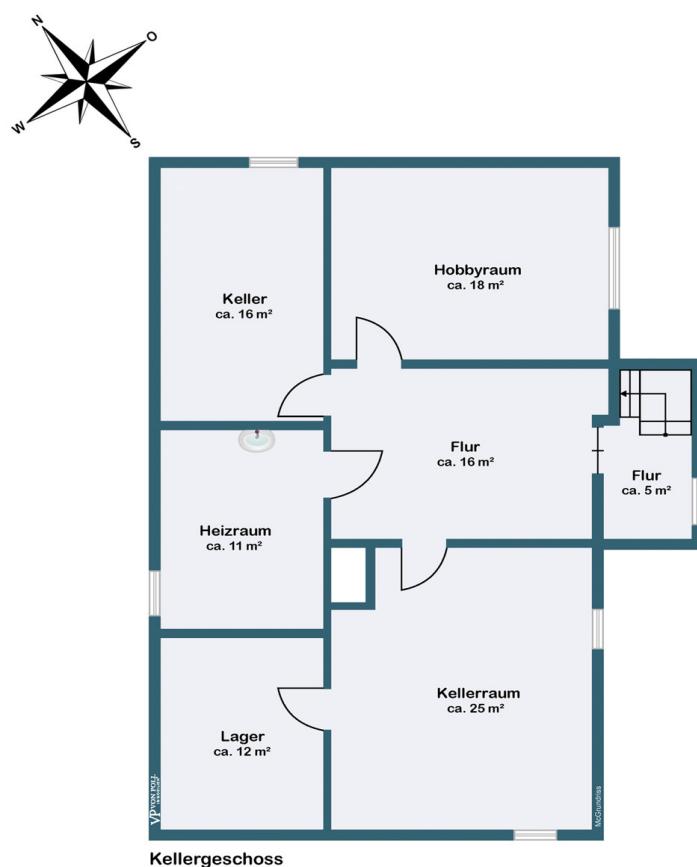
Gerne erstellen wir
Ihnen Ihr persönliches
Finanzierungsangebot:

Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine Beispielrechnung vom 11.11.2025 handelt. Für den tatsächlichen Zins sowie eine
auf Sie abgestimmte Finanzierung wenden Sie sich bitte an einen unserer Finanzierungsberater.

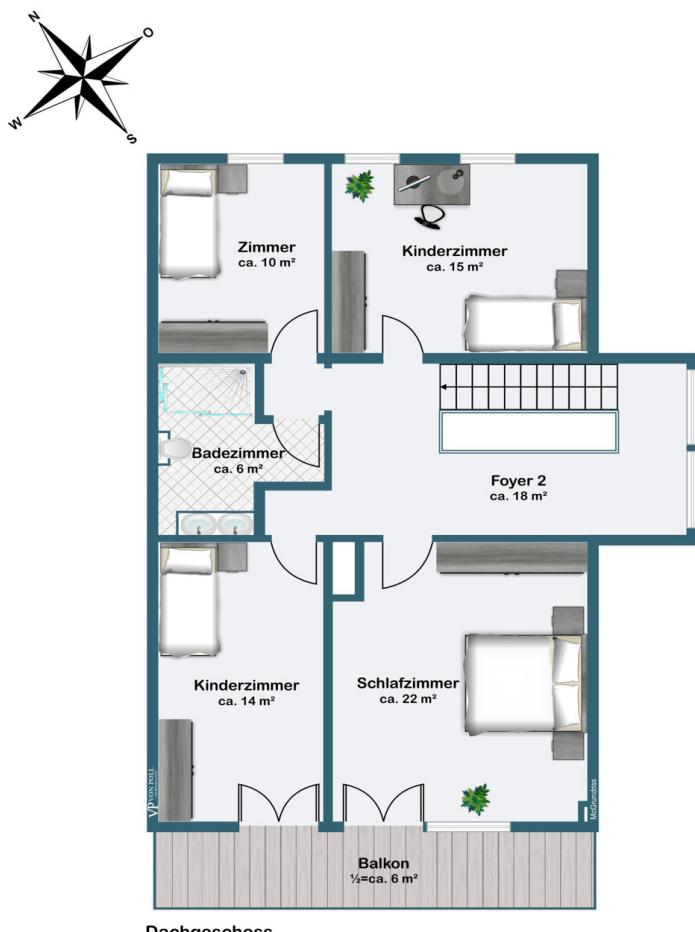
VON POLL FINANCE BAYERN SÜD
muenchen@vp-finance.de | TEL.: +49 160 - 88 99 99 1
www.vp-finance.de

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

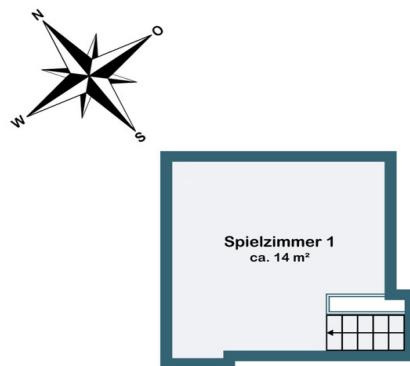
Grundrisse







Dachgeschoss



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

Sie suchen das perfekte Haus für Ihre Familie, möchten aber den Stress eines Neubaus oder einer langjährigen Sanierung vermeiden? Dann haben Sie Ihr Ziel soeben gefunden. In einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Gilching erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981, das zwischen 2022 und 2024 umfassend kernsaniert wurde. Es erfüllt die Energieeffizienzklasse KfW 55, befindet sich am Ende einer Sackgasse, nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt und steht ab sofort für Sie zum Erstbezug bereit.

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!

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Platz für alle: 209 m² Wohnfläche, verteilt auf 6 lichtdurchflutete Zimmer. Ob Kinderzimmer, Home-Office oder Gäste-Bereich – der Grundriss passt sich Ihren Lebensphasen an.
- Energie-Autarkie & Effizienz: Dank modernster Dämmung und einer effizienten Pelletheizung in Kombination mit Solarthermie wohnen Sie hier nahezu unabhängig von steigenden Energiekosten.
- High-End Sanierung: Hier wurde nicht nur „aufgehübscht“. Elektrik, Leitungen, Fenster, Böden und Bäder, Dach- und Fassadendämmung – alles wurde auf höchstem Niveau erneuert.
- Garten-Paradies: Über 660 m² Grundstück bieten Platz für Trampolin, Pool oder entspannte Grillabende auf der großzügigen Terrasse.

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 Suite
- Gäste WC
- elektrische Jalousien
- Pelletheizung
- Solarthermie für Warmwasser und Heizung
- Fußbodenheizung in allen gefliesten Bereichen
- 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 Münchener 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 Münchener Innenstadt überzeugt.

Objektnummer: 25032004 - 82205 Gilching

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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