

## Gilching

## Charming family home on a beautiful plot of land

---

**Property ID: 25032018**

---

**PURCHASE PRICE: 1.425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 789 m<sup>2</sup>**

---

**Property ID: 25032018 - 82205 Gilching**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25032018 - 82205 Gilching**

## At a glance

Property ID	25032018	Purchase Price	1.425.000 EUR
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6.5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2013
Year of construction	1960	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	187.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.02.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



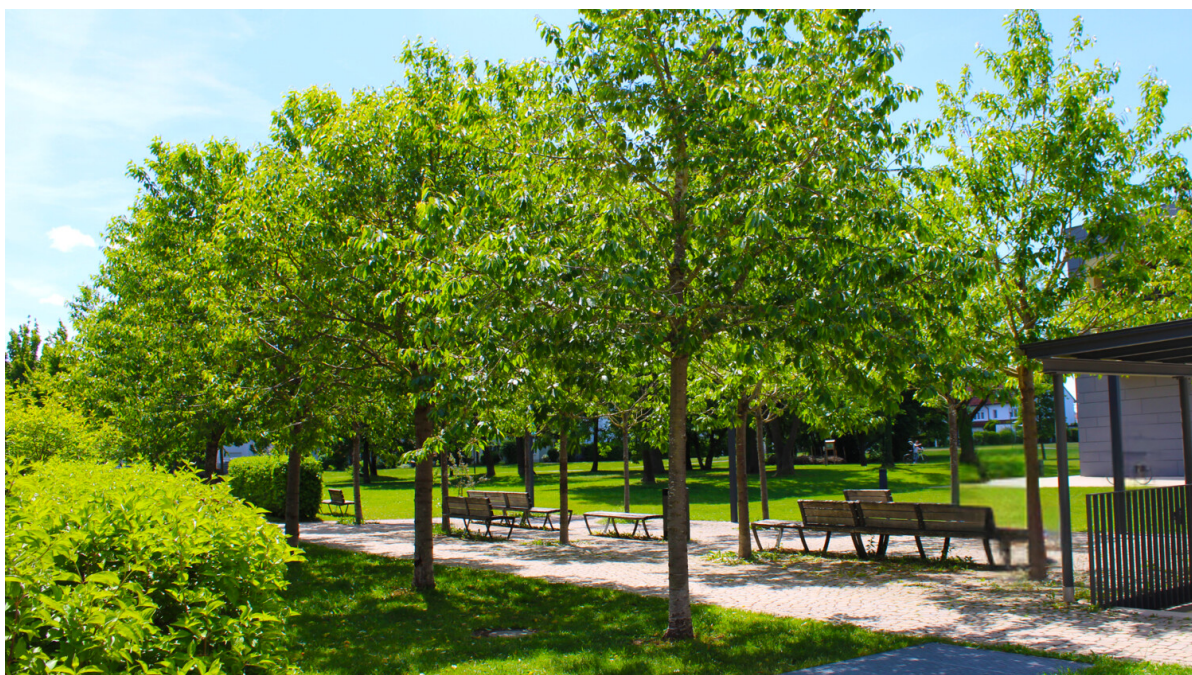
Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032018 - 82205 Gilching

## The property



**Property ID: 25032018 - 82205 Gilching**

## A first impression

This home welcomes you with a special warmth – a place where you immediately feel at home. A family-friendly house, originally built in 1960 with an extension added in the early 1970s, it offers ample potential for individual development, whether through renovations, extensions, or new design ideas. A house that already provides a sense of security while simultaneously offering the space to realize your personal living dreams. It is located in a quiet, established residential area, just a few minutes from the town center. With approximately 190 m<sup>2</sup> of living space, this spacious house offers room for family life, privacy, and socializing. It features six and a half rooms, four of which can be used as bedrooms. An open-plan living room and an airy dining area, complete with a natural stone fireplace, exude a special charm. Large windows flood the living spaces with light, giving the house a bright and airy atmosphere. The generous, south-facing garden with a terrace is perfect for peace and relaxation. The bright entrance area, the currently small kitchen, a bathroom with natural light, and a guest WC complete the living space. The attic is unfinished, but this could easily be remedied; three skylights are already installed. The basement features a huge party room – approximately 50 square meters – with another open fireplace and a sauna with a shower room. There is also a wine cellar, as well as a laundry room and storage room. A spacious double garage is also included. This house combines individuality with a bright and welcoming living atmosphere. The construction of two semi-detached houses on the property would also be possible. Intrigued? See for yourself what this attractive property has to offer and arrange a viewing appointment today. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 25032018 - 82205 Gilching**

## Details of amenities

- Bauweise: Massiv
- Einbauküche
- großzügiger Eingangsbereich
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- einladender Essbereich
- offener Kamin im Essbereich
- schöne Terrasse
- großzügiger Garten
- Badezimmer mit Tageslicht
- vier Schlafzimmer
- Gäste WC
- Gasheizung
- Sauna
- Weinkeller
- Waschraum
- Partykeller mit Kamin
- Doppelgarage
- Erweiterung bzw. Neubau von zwei Doppelhaushälften möglich

**Property ID: 25032018 - 82205 Gilching**

## All about the location

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.

**Property ID: 25032018 - 82205 Gilching**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 187.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Property ID: 25032018 - 82205 Gilching**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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