

Gilching

# Modernized family home in a quiet location

*Property ID: 25032004*



**PURCHASE PRICE: 1.485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 661 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

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

Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## At a glance

Property ID	25032004
Living Space	ca. 209 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 209 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	30.01.2033	Final Energy Demand	99.40 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1981



Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property





Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property





Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property





Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property





Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property





Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property





Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## The property







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

Unsere Experten bestätigen Ihnen gerne  
Ihren Finanzierungsrahmen.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

### Finanzierungsbeispiel

Von-Kobell-Weg 8, 82205 Gilching

(Paar, angestellt, Haushaltseinkommen 8.500€ netto, 600.000€ EK, Annuitätendarlehen 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 <u>4.079€</u>

Gerne erstellen wir  
Ihnen Ihr persönliches  
Finanzierungsangebot:



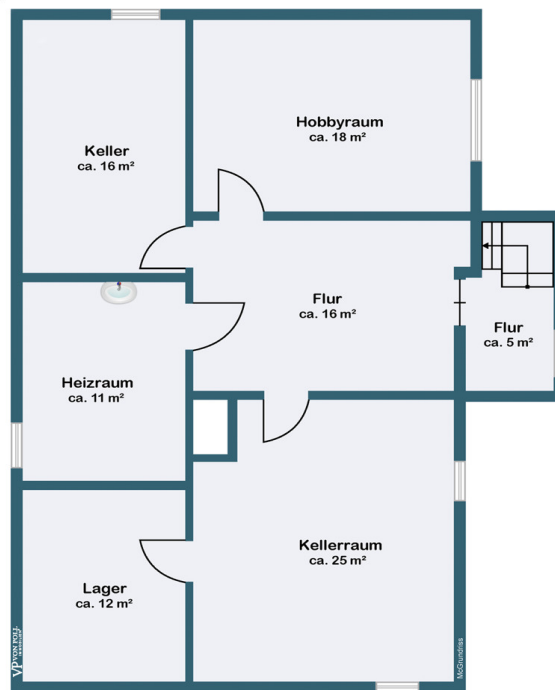
Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine Beispielfrechnerung vom 11.11.2025 handelt. Für den tatsächlichen Zins sowie eine auf Sie abgestimmte Finanzierung wenden Sie sich bitte an einen unserer Finanzierungsberater.

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

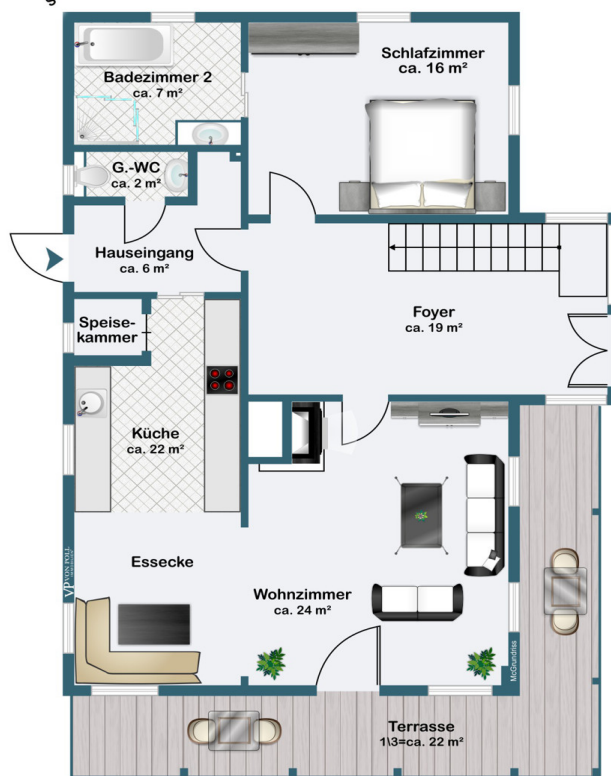
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

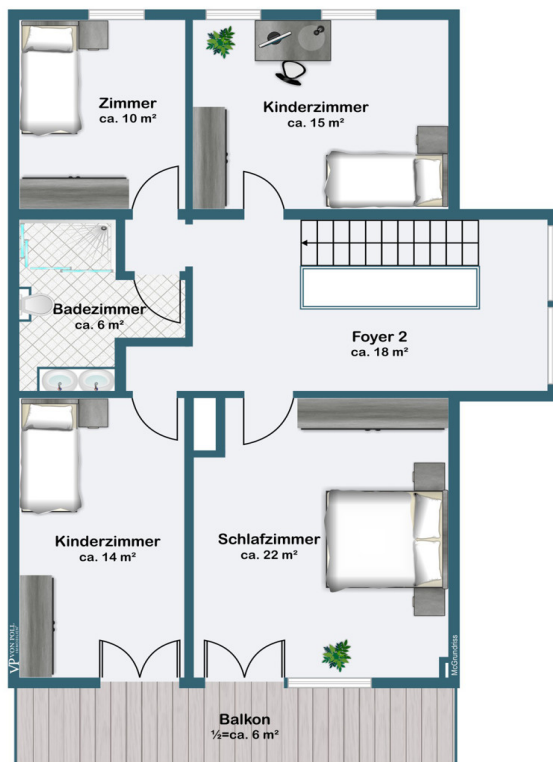
## Floor plans



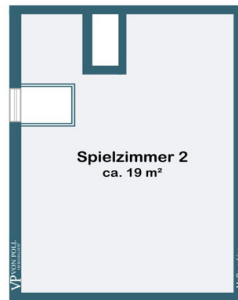
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

**Spitzboden**

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## A first impression

This family-friendly house, originally built in 1981, underwent extensive renovations between 2022 and 2024 and now meets KfW 55 energy efficiency standards. It is available for immediate occupancy and is located in a quiet residential area at the end of a cul-de-sac, just minutes from the town center. The spacious house offers six rooms, five of which can be used as bedrooms. Two modern bathrooms with natural light, a guest WC, and a custom-made fitted kitchen complete the living space. The large, bright foyer with a staircase leading to the upper floor and a gallery in the attic gives the house a special atmosphere. On the ground floor, in addition to the foyer, you will find a guest WC, a bedroom with an en-suite bathroom, and the open-plan kitchen and living/dining area. Here, the exposed ceiling beams and the tiled stove create a cozy ambiance. From the living room, you can access the sunny south-facing garden with terraces facing southwest and southeast – perfect for enjoying the sun all day long. The top floor features another bathroom and four rooms, two of which have access to a southwest-facing balcony. Two of the rooms also provide access to rooms in the attic, ideal as an additional playroom for children. The house boasts high-quality features: oak parquet flooring, individually designed bathrooms, electric blinds, and LAN connections are available throughout. A large, newly constructed basement with a heated hobby room and a double garage with additional outdoor parking spaces complete the offering. A modern pellet heating system, supplemented by an innovative solar thermal system on the roof, provides comfortable warmth – ensuring low operating costs and sustainable living. This house combines individuality, energy efficiency, and a bright, welcoming atmosphere. If you are looking for a family-friendly property in an attractive location, we look forward to hearing from you and arranging a viewing!



Property ID: 25032004 - 82205 Gilching

## Details of amenities

- 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 Suit
- Gäste WC
- elektrische Jalousien
- Pelletheizung
- Fußbodenheizung in allen gefliesten Bereichen
- Solarthermie für Warmwasser und Heizung
- Wasserenthärtungsanlage
- LAN-Anschlüsse im ganzen Haus
- Doppelgarage und Stellplätze

Property ID: 25032004 - 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: 25032004 - 82205 Gilching

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 99.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25032004 - 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)