

Gilching

## Encantadora casa familiar en un hermoso terreno.

*Número de propiedad: 25032018*



**PRECIO DE COMPRA: 1.425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 789 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## De un vistazo

Número de propiedad	25032018
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.425.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	187.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.02.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



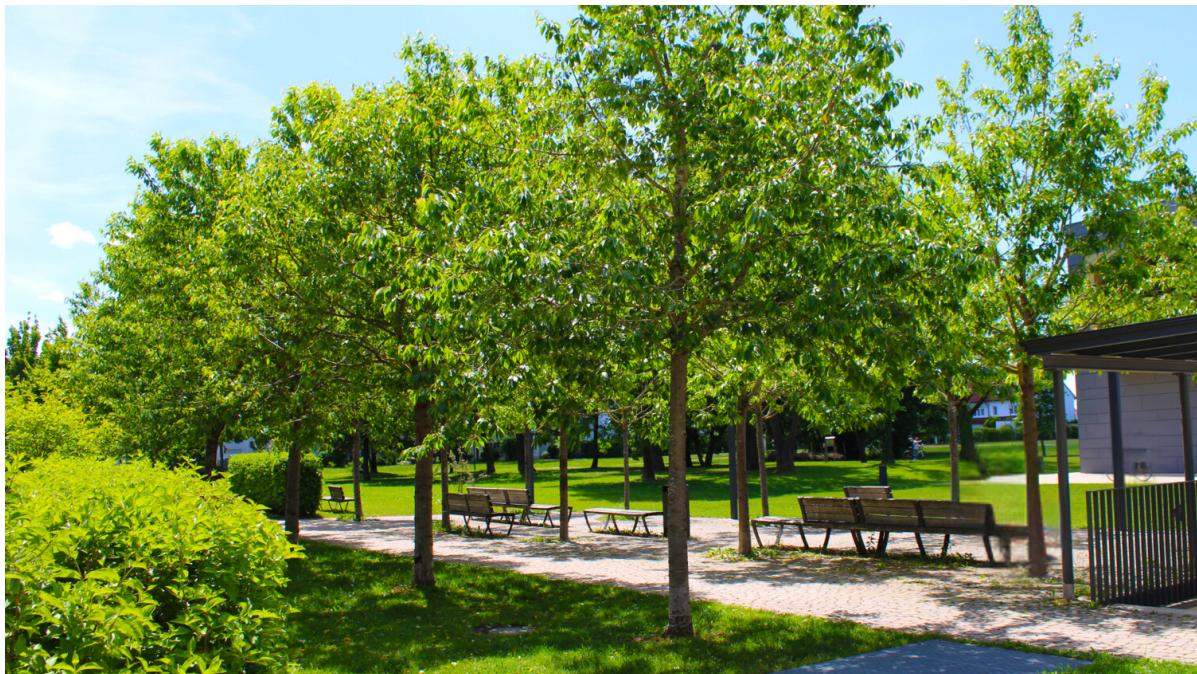
Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## Una primera impresión

Esta casa le da la bienvenida con una calidez especial, un lugar donde se sentirá inmediatamente como en casa. Una casa ideal para familias, construida originalmente en 1960 con una ampliación a principios de los 70, ofrece un amplio potencial para el desarrollo individual, ya sea mediante reformas, ampliaciones o nuevas ideas de diseño. Una casa que ya transmite seguridad, a la vez que ofrece el espacio para hacer realidad sus sueños de vida. Se encuentra en una tranquila y consolidada zona residencial, a solo unos minutos del centro. Con aproximadamente 190 m<sup>2</sup> de superficie habitable, esta espaciosa casa ofrece espacio para la vida familiar, la privacidad y la socialización. Cuenta con seis habitaciones y media, cuatro de las cuales se pueden utilizar como dormitorios. Un salón diáfano y un espacioso comedor, con chimenea de piedra natural, irradian un encanto especial. Grandes ventanales inundan de luz los espacios, creando un ambiente luminoso y aireado. El amplio jardín con terraza y orientación sur es perfecto para la paz y la relajación. La luminosa entrada, la cocina, actualmente pequeña, un baño con luz natural y un aseo de cortesía completan el espacio habitable. El ático está sin terminar, pero esto se podría solucionar fácilmente; ya se han instalado tres claraboyas. El sótano cuenta con un enorme salón de fiestas de unos 50 metros cuadrados con otra chimenea y una sauna con baño. También hay una bodega, un lavadero y un trastero. Incluye un amplio garaje doble. Esta casa combina individualidad con un ambiente luminoso y acogedor. También sería posible construir dos casas adosadas en la propiedad. ¿Le interesa? Descubra lo que esta atractiva propiedad le ofrece y concierte una visita hoy mismo. Esperamos su respuesta.

Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## Otros datos

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 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 Personalausweses 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25032018 - 82205 Gilching

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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