

**Gilching**

# Casa familiar modernizada en una zona tranquila.

**Número de propiedad: 25032004**



**PRECIO DE COMPRA: 1.398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 209 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 661 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching**

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

Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## De un vistazo

Número de propiedad	25032004	Precio de compra	1.398.000 EUR
Superficie habitable	ca. 209 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1981	Espacio utilizable	ca. 209 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## Datos energéticos

Fuente de energía	Pellet	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	30.01.2033	Demanda de energía final	99.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Pellets	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad



Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

## La propiedad







**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 4.079€

Gerne erstellen wir  
Ihnen Ihr persönliches  
Finanzierungsangebot: 

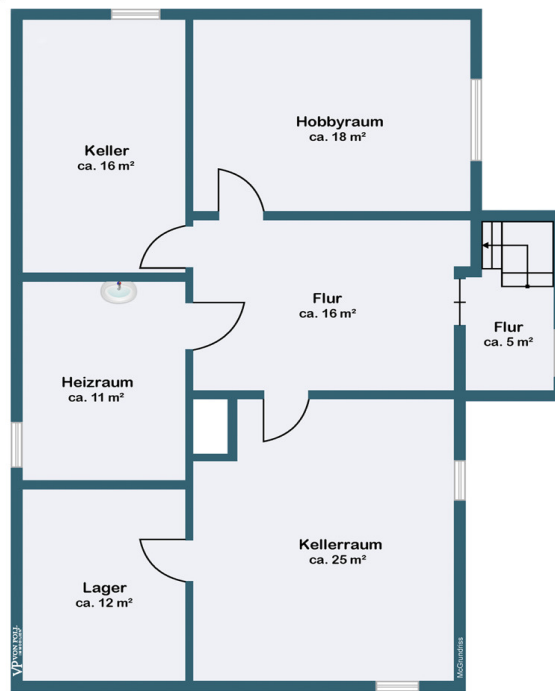
Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine Beispielform vom 11.11.2025 handelt. Für den tatsächlichen Zins sowie eine auf Sie abgestimmte Finanzierung wenden Sie sich bitte an einen unserer Finanzierungsberater.

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

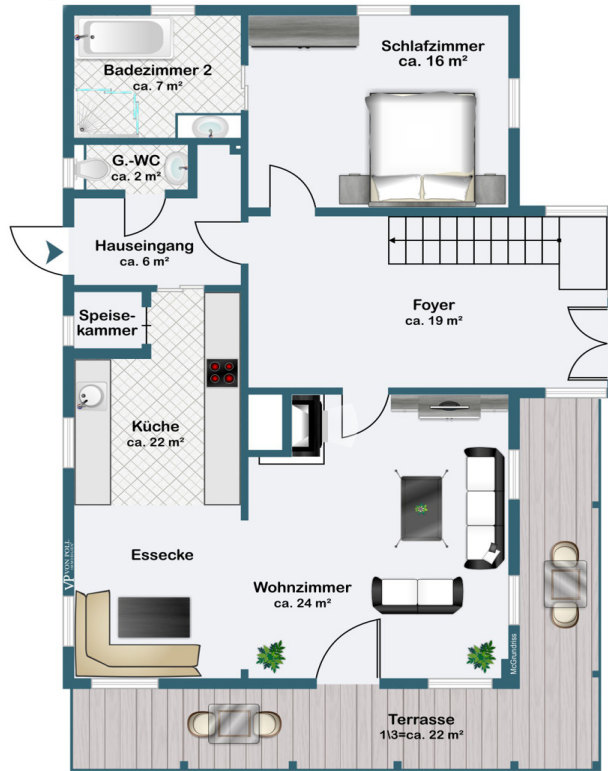
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching

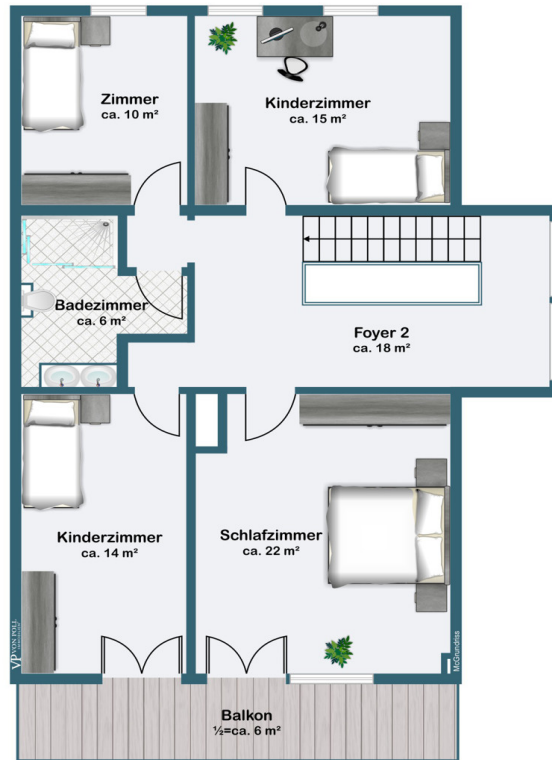
## Planos de planta



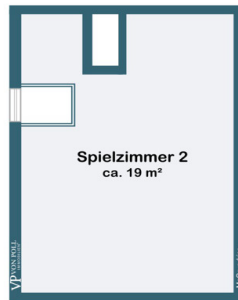
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching**

## Una primera impresión

Esta casa familiar, construida originalmente en 1981, fue objeto de una profunda renovación entre 2022 y 2024 y ahora cumple con los estándares de eficiencia energética KfW 55. Está disponible para ocupación inmediata y se encuentra en una tranquila zona residencial al final de una calle sin salida, a pocos minutos del centro. La espaciosa casa ofrece seis habitaciones, cinco de las cuales pueden utilizarse como dormitorios. Dos modernos baños con luz natural, un aseo de cortesía y una cocina equipada a medida completan la sala de estar. El amplio y luminoso recibidor, con una escalera que conduce a la planta superior y una galería en el ático, le da a la casa un ambiente especial. En la planta baja, además del recibidor, encontrará un aseo de cortesía, un dormitorio con baño en suite y la cocina abierta y el salón-comedor. Aquí, las vigas vistas del techo y la estufa de azulejos crean un ambiente acogedor. Desde el salón, se accede al soleado jardín orientado al sur con terrazas orientadas al suroeste y sureste, perfecto para disfrutar del sol todo el día. La planta superior cuenta con otro baño y cuatro habitaciones, dos de ellas con acceso a un balcón orientado al suroeste. Dos de las habitaciones también dan acceso a las habitaciones del ático, ideal como sala de juegos adicional para niños. La casa cuenta con acabados de alta calidad: suelos de parquet de roble, baños de diseño individual, persianas eléctricas y conexión LAN en toda la casa. Un amplio sótano de nueva construcción con una sala de ocio climatizada y un garaje doble con plazas de aparcamiento exteriores adicionales completan la oferta. Un moderno sistema de calefacción de pellets, complementado con un innovador sistema solar térmico en el tejado, proporciona una calidez confortable, lo que garantiza bajos costes operativos y una vida sostenible. Esta casa combina individualidad, eficiencia energética y un ambiente luminoso y acogedor. Si busca una propiedad ideal para familias en una ubicación atractiva, ¡estamos encantados de contactarle y concertar una visita!

**Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25032004 - 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 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.

**Número de propiedad: 25032004 - 82205 Gilching**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25032004 - 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)