

Gilching

# Charmante maison familiale sur un magnifique terrain

CODE DU BIEN: 25032018



PRIX D'ACHAT: 1.425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 789 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25032018
Surface habitable	ca. 190 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.425.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	187.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1961



CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

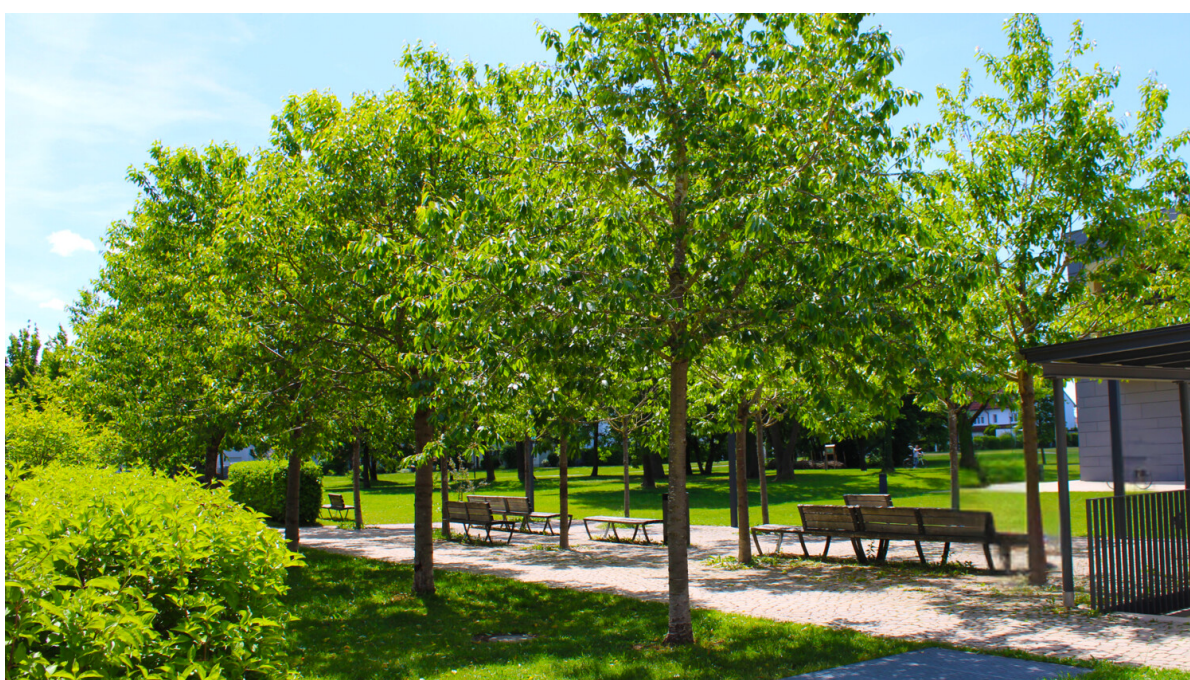
## La propriété





CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching**

## Une première impression

Cette maison vous accueille avec une chaleur particulière – un lieu où l'on se sent immédiatement chez soi. Maison familiale par excellence, construite initialement en 1960 et agrandie au début des années 1970, elle offre un fort potentiel de personnalisation, que ce soit par des rénovations, des extensions ou de nouvelles idées d'aménagement. Une maison qui procure déjà un sentiment de sécurité tout en offrant l'espace nécessaire pour réaliser vos rêves de vie personnelle. Située dans un quartier résidentiel calme et établi, à quelques minutes du centre-ville, cette maison spacieuse d'environ 190 m<sup>2</sup> offre un cadre idéal pour la vie de famille, l'intimité et les moments conviviaux. Elle comprend six pièces et demie, dont quatre peuvent servir de chambres. Un salon ouvert et une salle à manger lumineuse, agrémentée d'une cheminée en pierre naturelle, dégagent un charme particulier. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière, créant une atmosphère claire et aérée. Le généreux jardin exposé plein sud, avec sa terrasse, est parfait pour la tranquillité et la détente. L'entrée lumineuse, la cuisine actuellement petite, une salle de bain avec lumière naturelle et des toilettes invités complètent l'espace de vie. Le grenier est à aménager, mais cela pourrait être facilement réalisé ; trois puits de lumière sont déjà installés. Le sous-sol comprend une vaste salle de réception d'environ 50 m<sup>2</sup> avec une cheminée et un sauna avec salle d'eau. On y trouve également une cave à vin, une buanderie et un cellier. Un garage double spacieux complète ce bien. Cette maison allie caractère unique et atmosphère lumineuse et chaleureuse. La construction de deux maisons jumelées sur le terrain serait également possible. Intéressé(e) ? Venez découvrir par vous-même tout le potentiel de cette charmante propriété et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25032018 - 82205 Gilching**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

**Tel.:** +49 8151 - 99 85 16 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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