

Gilching

# Maison familiale modernisée dans un quartier calme

*CODE DU BIEN: 25032004*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 661 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

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

CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25032004                      |
| Surface habitable      | ca. 209 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1981                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.498.000 EUR                                                                       |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                                |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                                       |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 209 m²                                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Granulé    | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.01.2033 | Consommation<br>d'énergie                                      | 99.40 kWh/m²a             |
| Source<br>d'alimentation                         | Pellet     | Classement<br>énergétique                                      | C                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1981                      |

CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

# La propriété



**VP VON POLL FINANCE**

**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,<br>Haushaltseinkommen 8.500€ netto,<br>600.000€ EK, Annuitätendarlehen<br>mit 10 Jahren Zinsbindung) | Finanzierungsbedarf:<br>1.100.000€<br>Darlehensbetrag: 1.100.000€<br>Zins: 3,22%<br>anf. Tilgung: 1,23%<br>mtl. Rate <u>4.079€</u> |
| Kaufpreis: 1.498.000€<br>Nebenkosten: 135.869€<br>Gesamtkosten: 1.633.869€<br>Eigenkapital: 533.869€                    |                                                                                                                                    |

Gerne erstellen wir Ihnen Ihr persönliches Finanzierungsangebot:



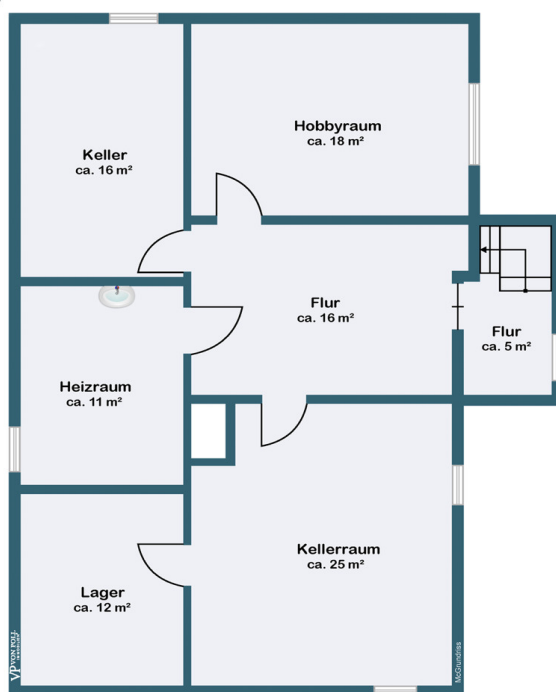
Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine Beispielsrechnung vom 11.11.2025 handelt. Für den tatsächlichen Zins sowie eine auf Sie abgestimmte Finanzierung wenden Sie sich bitte an einen unserer Finanzierungsberater.

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

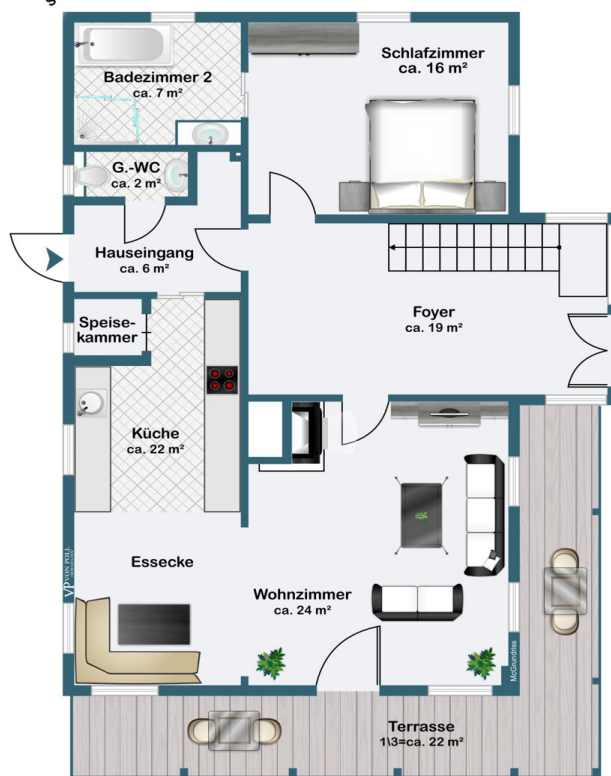
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## Plans d'étage



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

**Spitzboden**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching**

## Une première impression

Cette maison familiale, construite en 1981, a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2022 et 2024 et répond désormais aux normes d'efficacité énergétique KfW 55. Disponible immédiatement, elle se situe dans un quartier résidentiel calme, au fond d'une impasse, à quelques minutes du centre-ville. Spacieuse, elle offre six pièces, dont cinq peuvent servir de chambres. Deux salles de bains modernes baignées de lumière naturelle, des toilettes invités et une cuisine aménagée sur mesure complètent l'espace de vie. Le grand hall d'entrée lumineux, avec son escalier menant à l'étage et sa mezzanine, confère à la maison une atmosphère particulière. Au rez-de-chaussée, outre le hall d'entrée, vous trouverez des toilettes invités, une chambre avec salle de bains privative et la cuisine ouverte sur le séjour/salle à manger. Les poutres apparentes et le poêle carrelé y créent une ambiance chaleureuse. Depuis le séjour, vous accédez au jardin ensoleillé exposé plein sud, agrémenté de terrasses orientées sud-ouest et sud-est – idéal pour profiter du soleil toute la journée. Le dernier étage comprend une salle de bain supplémentaire et quatre chambres, dont deux donnent accès à un balcon exposé sud-ouest. Deux de ces chambres permettent également d'accéder aux combles aménagés, parfaits pour créer une salle de jeux supplémentaire pour les enfants. La maison bénéficie de prestations haut de gamme : parquet en chêne, salles de bain au design unique, stores électriques et connexion Wi-Fi disponible dans toute la maison. Un grand sous-sol récemment aménagé avec une salle de loisirs chauffée et un garage double avec places de parking extérieures complètent ce bien. Un système de chauffage moderne à granulés, complété par un système solaire thermique innovant en toiture, assure un confort thermique optimal, garantissant ainsi des coûts d'entretien réduits et un mode de vie durable. Cette maison allie charme, performance énergétique et une atmosphère lumineuse et chaleureuse. Si vous recherchez une maison familiale dans un emplacement privilégié, n'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite !

CODE DU BIEN: 25032004 - 82205 Gilching

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25032004 - 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: 25032004 - 82205 Gilching**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25032004 - 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)