

Gilching

# Charmantes Familienhaus auf schönem Grundstück

???????? ?????: 25032018



???? ?????: 1.425.000 EUR • ?????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ??: 6.5 • ??: 789 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

?? ??? ??????

|                              |                      |                                |                                                                                              |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????           | 25032018             | ????? ??????                   | 1.425.000 EUR                                                                                |
| ???????????                  | ca. 190 m²           | ?????                          | ???????????                                                                                  |
| ????? ??????                 | ?????????????? ????? |                                | ???????????????                                                                              |
| ?????????                    | 6.5                  | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises        |
| ?????????? ???<br>?????????? | 4                    |                                |                                                                                              |
| ?????????                    | 2                    |                                |                                                                                              |
| ????? ????????????           | 1960                 | ????? ??????????????           | 2013                                                                                         |
| ????? ?????????????          | 2 x ??????           | ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                                      |
|                              |                      | ????????????????????<br>?????? | ca. 100 m²                                                                                   |
|                              |                      | ??????                         | ????????, WC<br>?????????????,<br>??????, ?????,<br>?????,<br>?????????????????<br>????????? |

???????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

????????????? ??????????

|                                                     |                     |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 187.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.02.2034          | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                  | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1961           |

??????? ???????? : 25032018 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 25032018 - 82205 Gilching

?? ????????



???????? ???????? : 25032018 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 25032018 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 25032018 - 82205 Gilching

?? ????????



???????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

?? ?????????



???????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

?? ?????????



??????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 25032018 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 25032018 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

## ??? ?????? ???????????

Dieses Zuhause empfängt mit einer besonderen Wärme – ein Ort, an dem man sich sofort willkommen fühlt. Ein familienfreundliches Haus, aus dem Baujahr 1960, der Anbau erfolgte Anfang der 70er, mit viel Potenzial für individuelle Weiterentwicklungen, sei es durch Umbauten, Erweiterungen oder neue Gestaltungsideen. Ein Haus, das bereits heute Geborgenheit schenkt und zugleich Raum lässt, persönliche Wohnträume in die Realität umzusetzen. Es befindet sich in einem ruhigen, eingewachsenen Wohngebiet, nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt.

Mit einer Wohnfläche von circa 190 m<sup>2</sup> bietet das großzügige Haus Raum für Familienleben, Rückzug und Begegnung. Es verfügt über sechs ein halb Zimmer, von denen vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Ein offenes Wohnzimmer und einen luftig gestalteten Essbereich, der ausgestattet mit einem Natursteinkamin, besonderen Charme versprüht. Große Fenster durchfluten die Lebensräume mit Licht und verleihen dem Haus eine freundliche, offene Atmosphäre. Der großzügige Garten in sonniger Südlage mit Terrasse – eignet sich perfekt für Ruhe und Erholung.

Der helle Eingangsbereich, die aktuell kleine Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht und ein Gäste-WC, runden das Raumangebot ab.

Der Speicher ist nicht ausgebaut, was aber jederzeit nachgeholt werden kann, 3 Dachfenster sind bereits vorhanden.

Im Untergeschoss befindet sich ein riesiger Partykeller - ca. 50 qm - mit einem weiteren offenem Kamin und eine Sauna mit Duschbad. Es gibt einen Weinkeller, sowie einen Wasch- und Kellerraum. Zum Haus gehört auch eine geräumige Doppelgarage.

Dieses Haus vereint Individualität mit einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre.

Grundsätzlich wäre auch der Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück realisierbar. Neugierig geworden?

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25032018 - 82205 Gilching

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25032018 - 82205 Gilching

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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