

Gilching

Εκσυγχρονισμένη οικογενειακή κατοικία σε ήσυχη τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25032004



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.398.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 209 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 661 m²

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25032004	Τιμή αγοράς	1.398.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 209 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2024
Κατάσταση του ακινήτου	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 209 m ²
Έτος κατασκευής	1981	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.01.2033	Τελική ζήτηση ενέργειας	99.40 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1981

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Το ακίνητο





**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: 

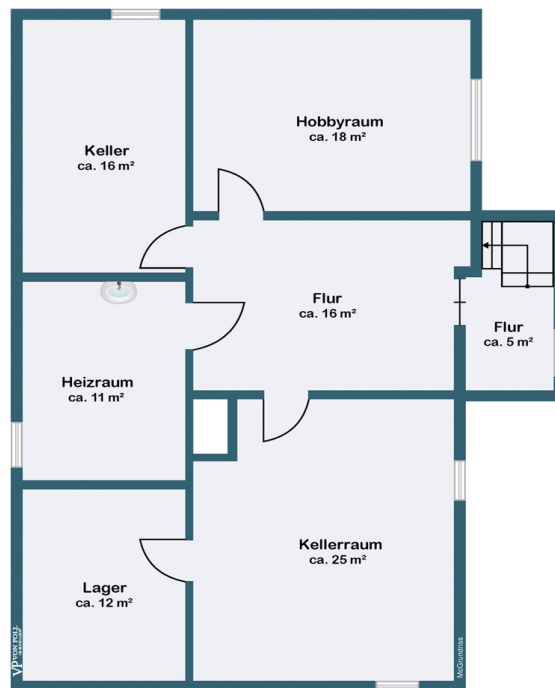
Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine Beispielformel vom 11.11.2025 handelt. Für den tatsächlichen Zins sowie eine auf Sie abgestimmte Finanzierung wenden Sie sich bitte an einen unserer Finanzierungsberater.

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

www.vp-finance.de

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

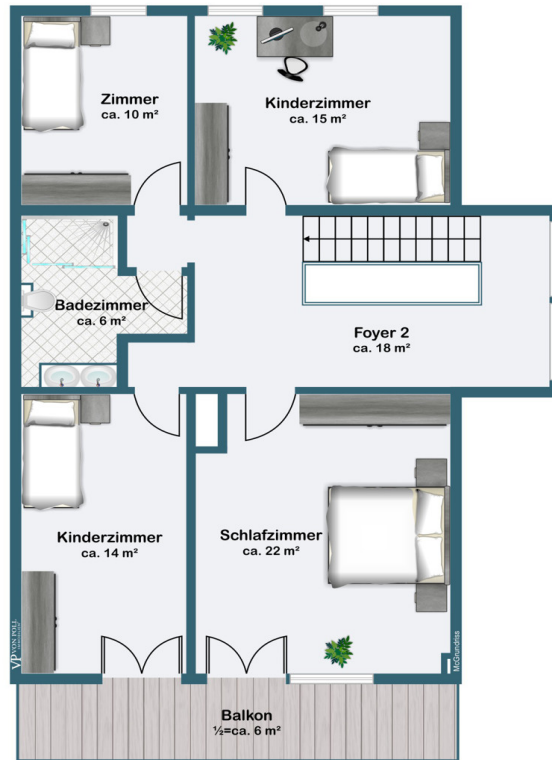
Κάτοψη



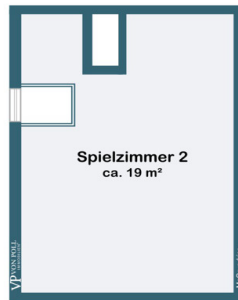
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το οικογενειακό σπίτι, που χτίστηκε αρχικά το 1981, υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις μεταξύ 2022 και 2024 και τώρα πληροί τα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης KfW 55. Είναι διαθέσιμο για άμεση χρήση και βρίσκεται σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή στο τέλος ενός αδιεξόδου, λίγα μόλις λεπτά από το κέντρο της πόλης. Το ευρύχωρο σπίτι προσφέρει έξι δωμάτια, πέντε από τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως υπνοδωμάτια. Δύο μοντέρνα μπάνια με φυσικό φως, ένα WC επισκεπτών και μια κουζίνα κατά παραγγελία ολοκληρώνουν τον χώρο διαβίωσης. Το μεγάλο, φωτεινό φουαγιέ με μια σκάλα που οδηγεί στον επάνω όροφο και μια γκαλερί στη σοφίτα δίνει στο σπίτι μια ξεχωριστή ατμόσφαιρα. Στο ισόγειο, εκτός από το φουαγιέ, θα βρείτε ένα WC επισκεπτών, ένα υπνοδωμάτιο με ιδιωτικό μπάνιο και την κουζίνα και το σαλόνι/τραπεζαρία ενιαίας διαρρύθμισης. Εδώ, οι εκτεθειμένες δοκοί οροφής και η πλακόστρωτη σόμπα δημιουργούν μια ζεστή ατμόσφαιρα. Από το σαλόνι, έχετε πρόσβαση στον ηλιόλουστο κήπο με νότιο προσανατολισμό με βεράντες με νοτιοδυτικό και νοτιοανατολικό προσανατολισμό - ιδανικές για να απολαύσετε τον ήλιο όλη την ημέρα. Ο τελευταίος όροφος διαθέτει ένα ακόμη μπάνιο και τέσσερα δωμάτια, δύο από τα οποία έχουν πρόσβαση σε ένα μπαλκόνι με νοτιοδυτικό προσανατολισμό. Δύο από τα δωμάτια παρέχουν επίσης πρόσβαση σε δωμάτια στη σοφίτα, ιδανικά ως επιπλέον παιδότοπος για παιδιά. Το σπίτι διαθέτει υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά: δρύινα παρκέ δάπεδα, μοναδικά σχεδιασμένα μπάνια, ηλεκτρικά στόρια και συνδέσεις LAN σε όλους τους χώρους. Ένα μεγάλο, νεόκτιστο υπόγειο με θερμαινόμενο δωμάτιο για χόμπι και ένα διπλό γκαράζ με επιπλέον εξωτερικούς χώρους στάθμευσης ολοκληρώνουν την προσφορά. Ένα σύγχρονο σύστημα θέρμανσης pellet, που συμπληρώνεται από ένα καινοτόμο ηλιακό θερμικό σύστημα στην οροφή, παρέχει άνετη ζεστασιά - εξασφαλίζοντας χαμηλό λειτουργικό κόστος και βιώσιμη διαβίωση. Αυτό το σπίτι συνδυάζει την ατομικότητα, την ενεργειακή απόδοση και μια φωτεινή, φιλόξενη

ατμόσφαιρα. Αν ψάχνετε για ένα οικογενειακό ακίνητο σε μια ελκυστική τοποθεσία, ανυπομονούμε να σας ακούσουμε και να κανονίσουμε μια επίσκεψη!

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 99.40 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25032004 - 82205 Gilching

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com