

Gilching

# Bájos családi ház egy gyönyöru telken

VP azonosító: 25032018



VÉTELÁR: 1.425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 789 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Áttekintés

VP azonosító	25032018
Hasznos lakótér	ca. 190 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.425.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.02.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	187.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961



VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

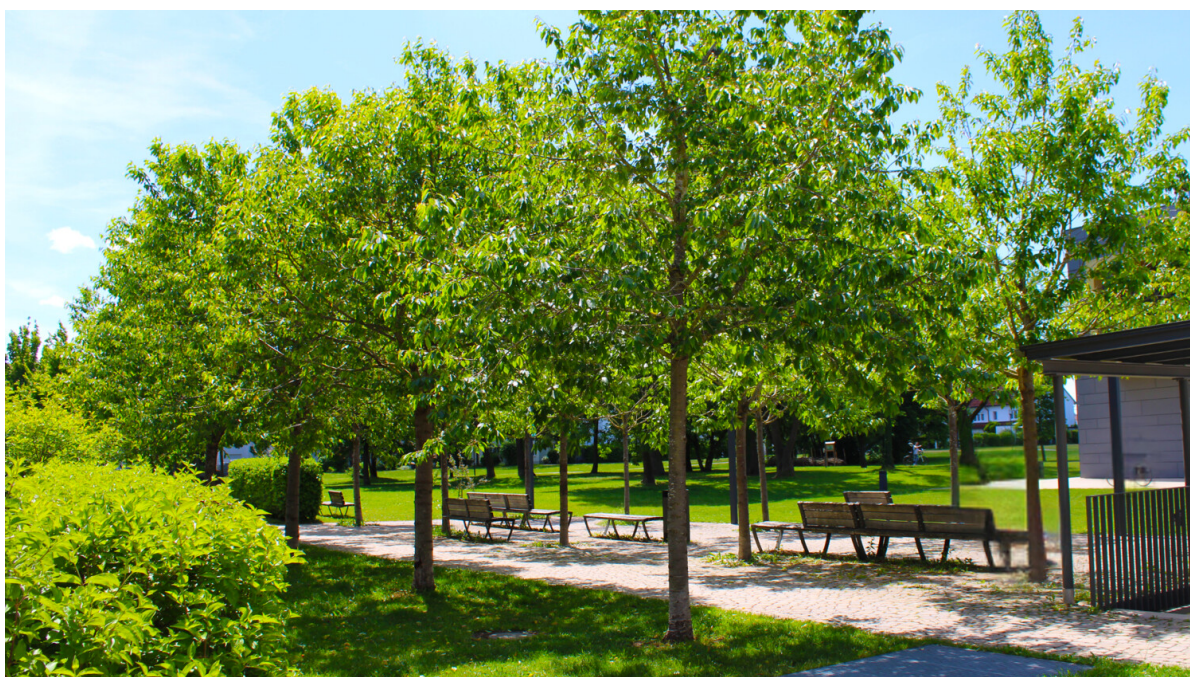
## Az ingatlan





VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az ingatlan





VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Az első benyomás

Ez az otthon különleges melegséggel fogadja Önt – egy olyan hellyel, ahol azonnal otthon érzi magát. A családi hangulatú ház, amely eredetileg 1960-ban épült, és az 1970-es évek elején bővítették, rengeteg lehetőséget kínál az egyéni fejlődésre, akár felújítások, bővítések, akár új tervezési ötletek révén. Egy olyan ház, amely már önmagában is biztonságérzetet nyújt, miközben teret kínál személyes álmai megvalósításához. Csendes, rendezett lakóövezetben található, mindössze néhány percre a városközponttól. A körülbelül 190 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkező tágas ház teret kínál a családi élethez, a magánélethez és a társasági élethez. Hat és fél szobával rendelkezik, amelyek közül négy hálósobaként is használható. A nyitott terü nappali és a szelletes étkező, természetes kandallóval, különleges bájú áraszt. A nagy ablakok fénnel árasztják el a lakótereket, világos és szelletes hangulatot kölcsönözve a háznak. A tágas, déli fekvésű, terasszal ellátott kert tökéletes a nyugalomra és a pihenésre. A világos elosztóba, a jelenleg kicsi konyha, a természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és a vendég-WC teszi teljessé a lakóteret. A padlás befejezetlen, de ez könnyen orvosolható; három tetőablak már be van szerelve. Az alagsorban egy hatalmas, körülbelül 50 négyzetméteres rendezvényhelyiség található egy másik kandallóval és egy zuhanyzó szaunával. Van egy borospince, valamint egy mosókonyha és egy tárolóhelyiség. Egy tágas dupla garázs is tartozik hozzá. Ez a ház az egyediséget ötvözi a világos és barátságos lakókörnyezettel. Két ikerház építése is lehetséges a telken. Felkeltette érdeklődését? Nézze meg saját szemével, mit kínál ez a vonzó ingatlan, és egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma! Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25032018 - 82205 Gilching

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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