

Gilching

## Modern családi ház csendes helyen

**VP azonosító: 25032004**



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

**VÉTELÁR: 1.498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 661 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching**

## Áttekintés

VP azonosító	25032004	Vételár	1.498.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 209 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1981	Hasznos terület	ca. 209 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.01.2033	Teljes energiaigény	99.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



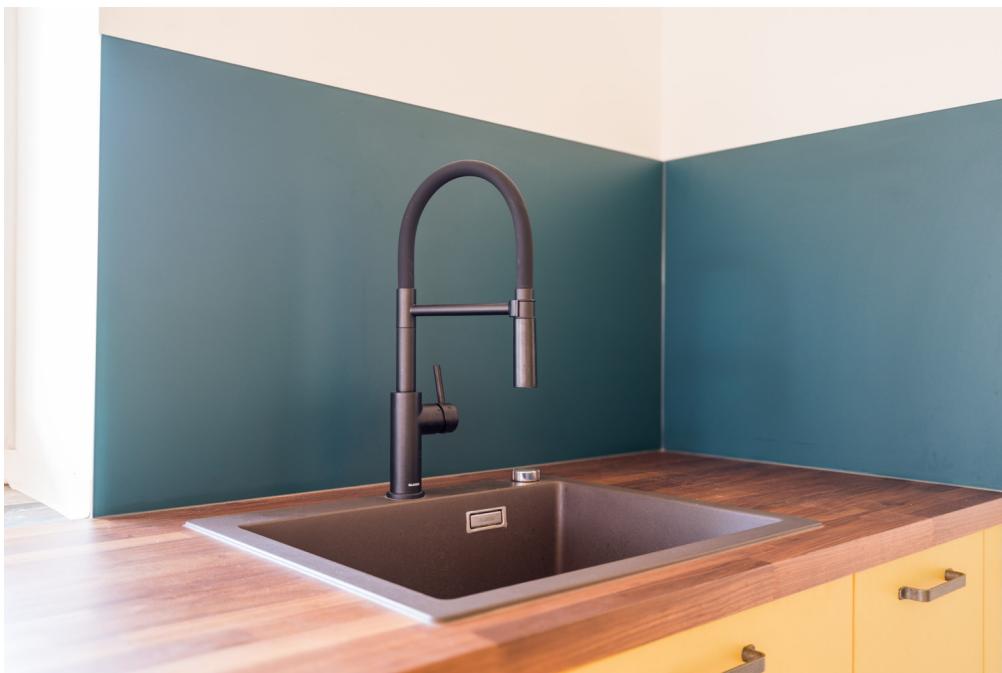
VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



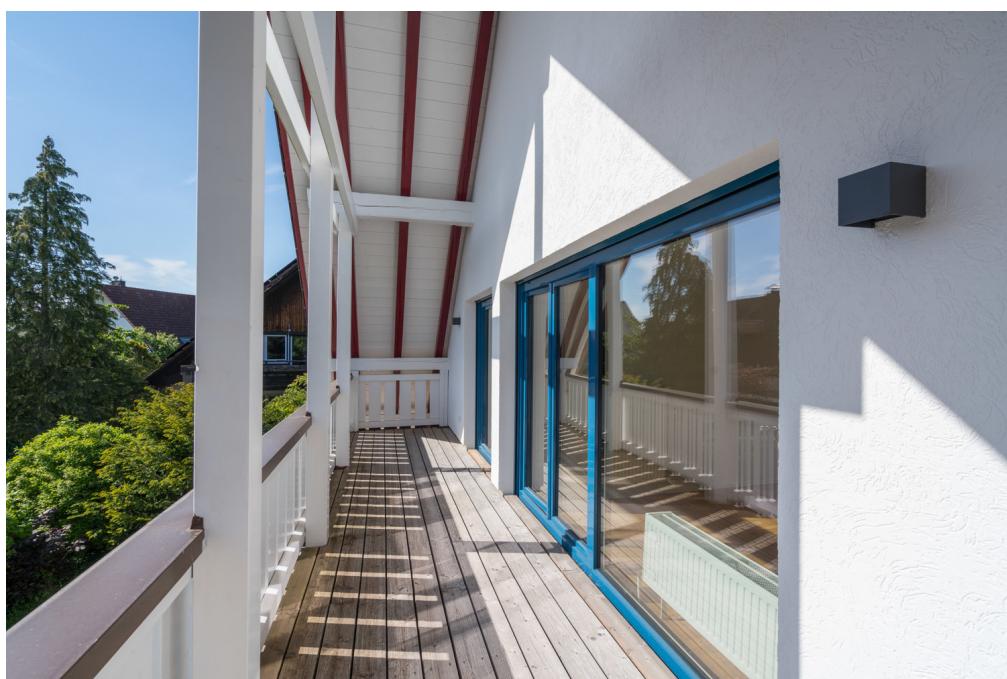
VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Az ingatlan



The advertisement features a photograph of a couple from behind, looking towards a modern two-story house with a dark roof and solar panels. The house has white trim and a balcony. In the foreground, the couple is seen from the back, with the woman's arm around the man's shoulder.

**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€

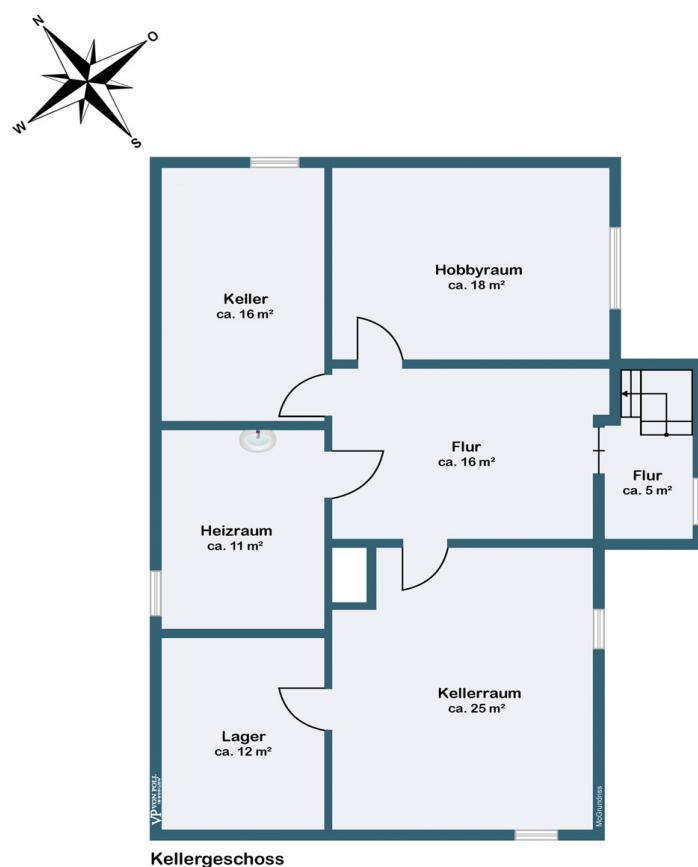
Gerne erstellen wir  
Ihnen Ihr persönliches  
Finanzierungsangebot:

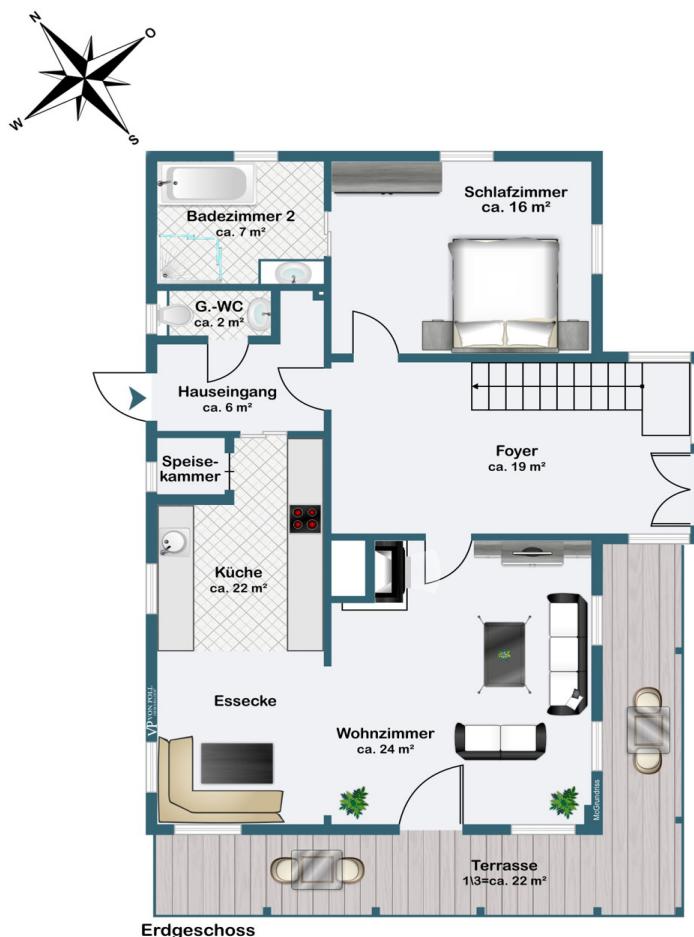
Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine Beispieldarlehen vom 11.11.2025 handelt. Für den tatsächlichen Zins sowie eine auf Sie abgestimmte Finanzierung wenden Sie sich bitte an einen unserer Finanzierungsberater.

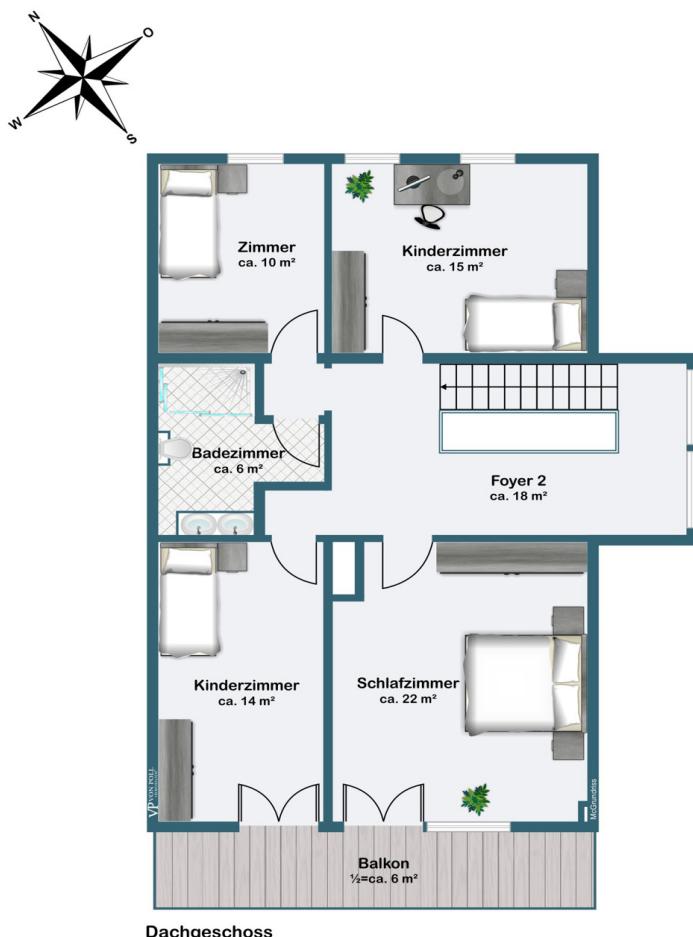
VON POLL FINANCE BAYERN SÜD  
muenchen@vp-finance.de | TEL.: +49 160 - 88 99 99 1  
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

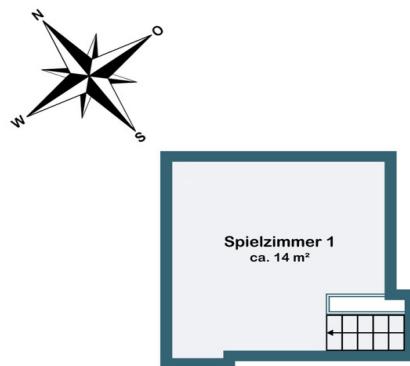
## Alaprajzok







Dachgeschoß



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching**

## Az elso benyomás

Ez a családbarát ház, amely eredetileg 1981-ben épült, 2022 és 2024 között átfogó felújításon esett át, és jelenleg megfelel a KfW 55 energiahatékonysági szabványnak. Azonnal beköltözhető, és egy csendes lakóövezetben található, egy zsákutca végén, minden össze pár percre a városközponttól. A tágas ház hat szobával rendelkezik, amelyek közül öt hálószobaként is használható. Két modern, természetes fénnnyel megvilágított fürdoszoba, egy vendég-WC és egy egyedi gyártású, beépített konyha teszi teljessé a lakóteret. A nagy, világos eloszoba, ahonnan lépcso vezet az emeletre, és a tetötérben galéria található, különleges hangulatot kölcsönöz a háznak. A földszinten az eloszoba mellett egy vendég-WC, egy hálószoba saját fürdoszobával, valamint a nyitott konyha és nappali/étkező található. Itt a látszó mennyezeti gerendák és a cserépkályha hangulatos hangulatot teremtenek. A nappaliból a napsütötte, déli fekvésű kertbe juthatunk ki, délnyugatra és délkeletre néző teraszokkal – tökéletes hely arra, hogy egész nap élvezhesse a napsütést. A legfelső emeleten egy további fürdoszoba és négy szoba található, melyek közül kettőből délnyugati fekvésű erkélyre lehet kijutni. Két szobából a tetötérben lévo szobákba is be lehet jutni, amelyek ideálisak további játszószobaként a gyerekek számára. A ház magas színvonalú felszereltséggel büszkélkedhet: tölgyfa parketta, egyedileg tervezett fürdoszobák, elektromos redonyök és LAN-csatlakozás áll rendelkezésre az egész házban. Egy nagy, újonnan épített pince futött hobbiszobával és egy dupla garázs további kültéri parkolóhelyekkel teszi teljessé a kínálatot. A modern pelletfutási rendszer, amelyet egy innovatív teton elhelyezett napelemes rendszer egészít ki, kellemes meleget biztosít – alacsony üzemeltetési költségeket és fenntartható életet biztosítva. Ez a ház ötvözi az egyediséget, az energiahatékonyságot és a világos, barátságos légkört. Ha vonzó helyen lévo, családbarát ingatlant keres, várjuk jelentkezését és egyeztessünk idopontot a megtekintésre!

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching**

## Minden a helyszínről

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 Münchener 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 Münchener Innenstadt überzeugt.

**VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25032004 - 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 felelősségtörökítéséhez

---

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