

Gilching

# Modern családi ház csendes helyen

VP azonosító: 25032004



VÉTELÁR: 1.485.000 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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Áttekintés

VP azonosító	25032004
Hasznos lakótér	ca. 209 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.485.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 209 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	30.01.2033
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	99.40 kWh/m²a
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 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,  
Haushaltseinkommen 8.500€ netto,  
600.000€ EK, Annuitätendarlehen  
mit 10 Jahren Zinsbindung)

Kaufpreis: 1.498.000€  
Nebenkosten: 135.869€  
Gesamtkosten: 1.633.869€  
Eigenkapital: 533.869€

Finanzierungsbedarf:  
1.100.000€  
Darlehensbetrag: 1.100.000€  
Zins: 3,22%  
anf. Tilgung: 1,23%  
mtl. Rate 4.079€

Gerne erstellen wir  
Ihnen Ihr persönliches  
Finanzierungsangebot:

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

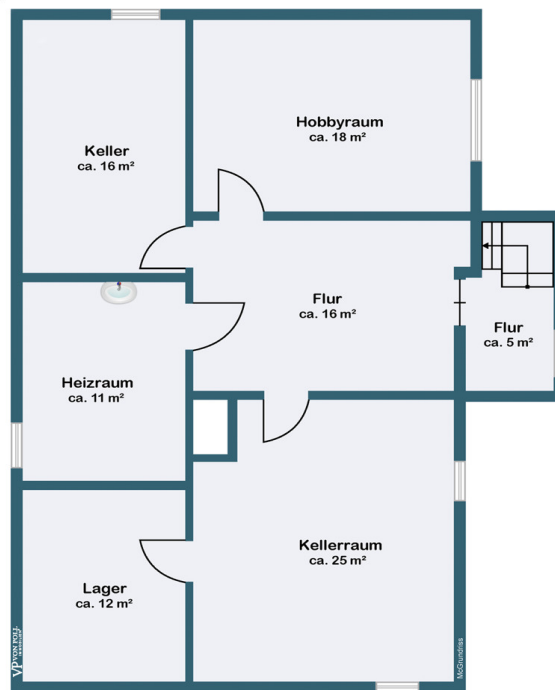
VON POLL FINANCE BAYERN SÜD  
muenchen@vp-finance.de | TEL.: +49 160 - 88 99 99 1

www.vp-finance.de

www.von-poll.com

VP azonosító: 25032004 - 82205 Gilching

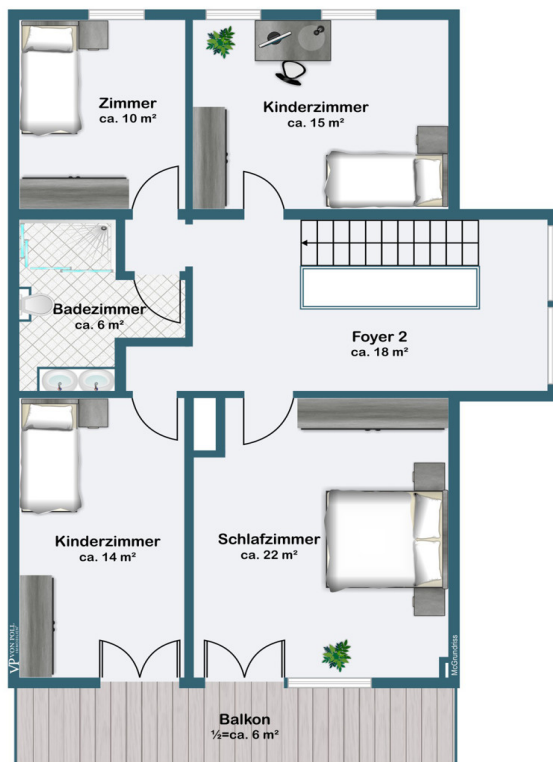
## Alaprajzok



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

**Spitzboden**

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 első 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, mindössze pár percre a városközponttól. A tágas ház hat szobával rendelkezik, amelyek közül öt hálósobaként is használható. Két modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, egy vendég-WC és egy egyedi gyártású, beépített konyha teszi teljessé a lakóteret. A nagy, világos eloszoba, ahonnan lépcső vezet az emeletre, és a tetotérben galéria található, különleges hangulatot kölcsönöz a háznak. A földszinten az eloszoba mellett egy vendég-WC, egy hálósoba saját fürdőszobával, 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 fürdőszoba és négy szoba található, melyek közül kettőből délnyugati fekvésű erkélyre lehet kijutni. Két szobából a tetotérben lévő szobákba is be lehet jutni, amelyek ideálisak további játszószobaként a gyerekek számára. A ház magas színvonalú felszereltséggel büszkélkedhet: tölgyfa parketta, egyedileg tervezett fürdőszobák, elektromos redonyök és LAN-csatlakozás áll rendelkezésre az egész házban. Egy nagy, újonnan épített pince futott hobbiszobával és egy dupla garázs további kültéri parkolóhelyekkel teszi teljessé a kínálatot. A modern pelletfűtési 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 lévő, családbarát ingatlant keres, várjuk jelentkezését és egyeztessünk időpontot 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 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: 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 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: 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 felelősségkizárásához*

---

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