

Gilching

# Affascinante casa di famiglia su uno splendido appezzamento di terreno

*Codice oggetto: 25032018*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 789 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25032018    |
| Superficie netta    | ca. 190 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6.5         |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1960        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                                    |                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.425.000 EUR                                                                            |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2013                                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                |
| Superficie lorda                   | ca. 100 m²                                                                               |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 187.10 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.02.2034    | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1961                                |

Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



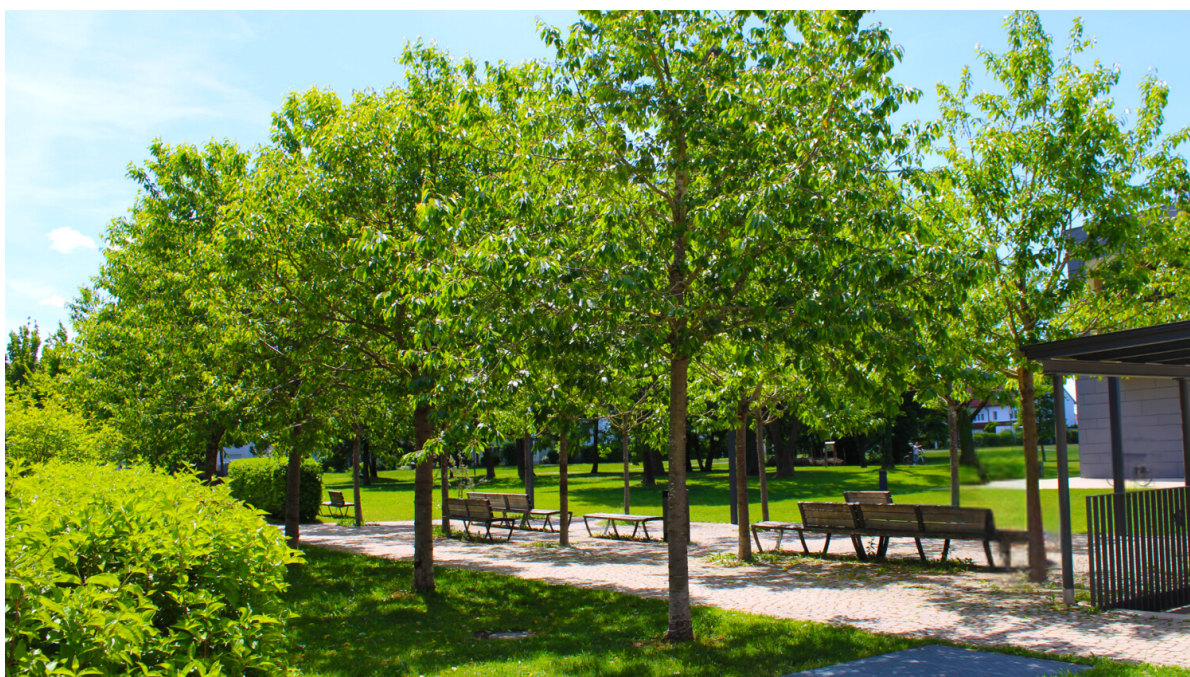
Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## Una prima impressione

Questa casa vi accoglie con un calore speciale, un luogo dove vi sentirete subito a casa. Una casa a misura di famiglia, originariamente costruita nel 1960 con un ampliamento nei primi anni '70, offre ampio potenziale di sviluppo individuale, sia attraverso ristrutturazioni, ampliamenti o nuove idee di design. Una casa che offre già un senso di sicurezza e allo stesso tempo lo spazio per realizzare i vostri sogni abitativi personali. Si trova in una tranquilla zona residenziale, a pochi minuti dal centro città. Con circa 190 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, questa spaziosa casa offre spazio per la vita familiare, la privacy e la socializzazione. Dispone di sei stanze e mezzo, quattro delle quali possono essere utilizzate come camere da letto. Un soggiorno open space e un'ariosa zona pranzo, completa di camino in pietra naturale, emanano un fascino particolare. Ampie finestre inondano di luce gli spazi abitativi, conferendo alla casa un'atmosfera luminosa e ariosa. L'ampio giardino esposto a sud con terrazza è perfetto per la pace e il relax. L'ingresso luminoso, la cucina, attualmente piccola, un bagno con luce naturale e un WC per gli ospiti completano la zona giorno. La soffitta è grezza, ma potrebbe essere facilmente sistemata: sono già installati tre lucernari. Il seminterrato ospita un'ampia sala per le feste - circa 50 metri quadrati - con un altro camino aperto e una sauna con bagno con doccia. Sono inoltre presenti una cantina, una lavanderia e un ripostiglio. È incluso anche un ampio garage doppio. Questa casa combina individualità con un'atmosfera luminosa e accogliente. È possibile anche la costruzione di due case bifamiliari sulla proprietà. Siete incuriositi? Scoprite di persona cosa ha da offrire questa attraente proprietà e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25032018 - 82205 Gilching

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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