

Gilching

## Casa di famiglia modernizzata in posizione tranquilla

**Codice oggetto: 25032004**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 661 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

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

**Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25032004	Prezzo d'acquisto	1.485.000 EUR
Superficie netta	ca. 209 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1981	Superficie linda	ca. 209 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2033	Consumo energetico	99.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



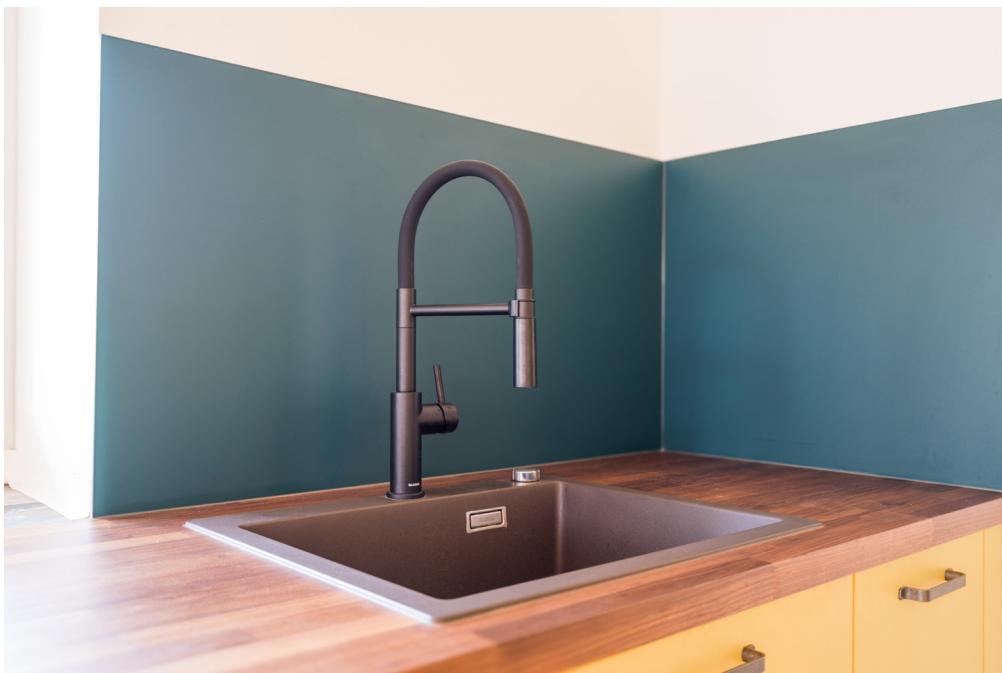
Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## La proprietà



VP VON POLL  
FINANCE



**SICHERN SIE SICH JETZT  
EINEN VORSPRUNG MIT  
VON POLL FINANCE**

Unsere Experten bestätigen Ihnen gerne  
Ihren Finanzierungsräumen.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

**Finanzierungsbeispiel**  
Von-Kobell-Weg 8, 82205 Gilching

(Paar, angestellt, Haushaltseinkommen 8.500€ netto, 600.000€ EK, Anuitätendarlehen 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€

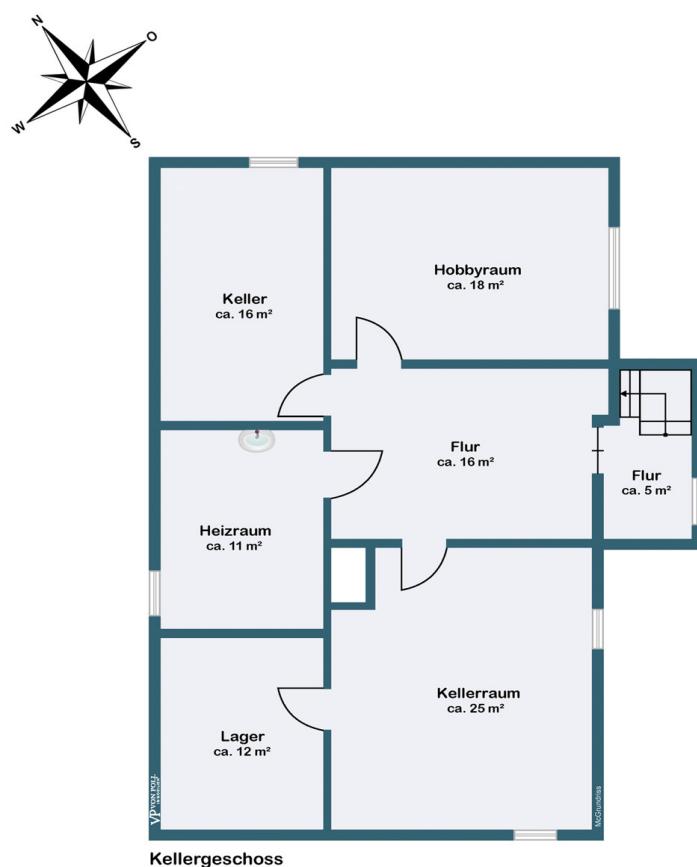
Gerne erstellen wir  
Ihnen Ihr persönliches  
Finanzierungsangebot:

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

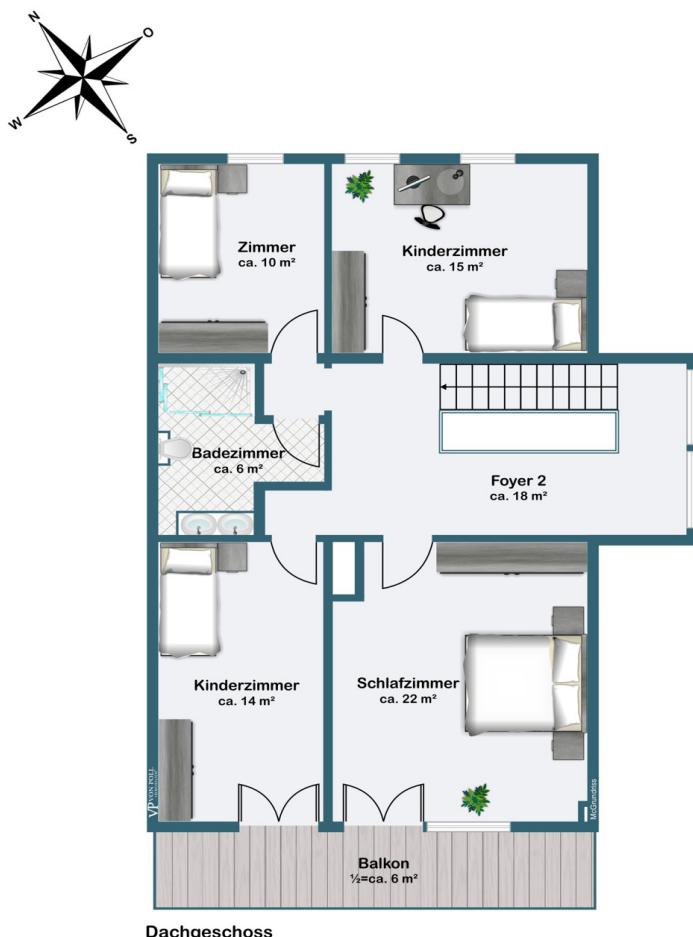
VON POLL FINANCE BAYERN SÜD  
muenchen@vp-finance.de | TEL.: +49 160 - 88 99 99 1  
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

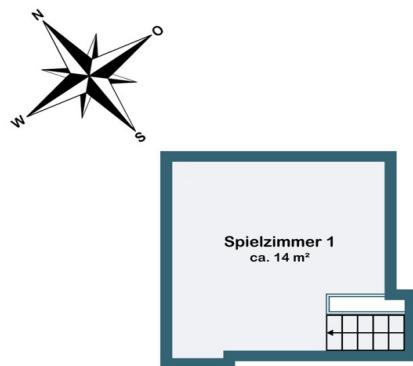
## Planimetrie







Dachgeschoß



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## Una prima impressione

Questa casa adatta alle famiglie, originariamente costruita nel 1981, è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione tra il 2022 e il 2024 e ora soddisfa gli standard di efficienza energetica KfW 55. È disponibile per l'occupazione immediata e si trova in una tranquilla zona residenziale alla fine di una strada senza uscita, a pochi minuti dal centro città. L'ampia casa offre sei stanze, cinque delle quali possono essere utilizzate come camere da letto. Due bagni moderni con luce naturale, un bagno per gli ospiti e una cucina su misura completano la zona giorno. L'ampio e luminoso ingresso con una scala che conduce al piano superiore e una galleria in mansarda conferisce alla casa un'atmosfera speciale. Al piano terra, oltre all'ingresso, si trovano un bagno per gli ospiti, una camera da letto con bagno privato e la cucina a pianta aperta con zona soggiorno/pranzo. Qui, le travi a vista e la stufa in maiolica creano un'atmosfera accogliente. Dal soggiorno si accede al soleggiato giardino esposto a sud con terrazze esposte a sud-ovest e sud-est, perfette per godersi il sole tutto il giorno. L'ultimo piano ospita un altro bagno e quattro camere, due delle quali con accesso a un balcone esposto a sud-ovest. Due delle camere offrono anche accesso a stanze in mansarda, ideali come ulteriore sala giochi per i bambini. La casa vanta finiture di alta qualità: pavimenti in parquet di rovere, bagni dal design personalizzato, tapparelle elettriche e connessioni LAN disponibili in tutta la casa. Un ampio seminterrato di nuova costruzione con sala hobby riscaldata e un garage doppio con ulteriori posti auto esterni completano l'offerta. Un moderno impianto di riscaldamento a pellet, integrato da un innovativo impianto solare termico sul tetto, fornisce un calore confortevole, garantendo bassi costi di gestione e una vita sostenibile. Questa casa combina individualità, efficienza energetica e un'atmosfera luminosa e accogliente. Se cercate una proprietà adatta alle famiglie in una posizione attraente, non vediamo l'ora di contattarvi e di organizzare una visita!

Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25032004 - 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 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.

**Codice oggetto: 25032004 - 82205 Gilching**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25032004 - 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)