



82205 Gilching

Zum Erstbezug: Hochwertige, energieeffiziente
Haushälfte mit Einfamilienhaus-Charakter



3.700 €

Kaltmiete

201 m²

Wohnfläche

481 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach

Tel.: +49 89 15 94 55-124

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	201 m ²
Grundstücksfläche	481 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.700 €
Nebenkosten	200 €
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.03.2036
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	11
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Befeuern

Elektro ✓

Küche

Einbauküche ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Vinylboden in authentischer Holz-Optik im Erd- und Obergeschoss, Laminat im Dachstudio und im Gästezimmer (UG), Fliesen in Bad und Gäste-Duschbad
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche (Plana Küchenstudio) mit weißen Fronten, ausgestattet mit Backofen, Kühl- und Gefrierkombi, Geschirrspülmaschine, Kochplatte (Induktion) mit integriertem Abzug, Spüle und diversen Schränken
- Tageslichtbad mit Fliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne (Kaldewei), bodengleicher Dusche inkl. Rainshower, Doppelwaschtisch mit zwei Aufsatzbecken (Ideal Standard) und WC (Laufen)
- Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Dusche inkl. Rainshower, Handwaschbecken (Ideal Standard) und WC (Laufen)
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Schallschutz durch abgehängte Decken
- Weiße Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, größtenteils abschließbar
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern (ausgenommen Keller)
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage mit Speicher
- Terrasse, steingedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor



Beschreibung

Das exklusiv von uns zur Miete angebotene Objekt ist Teil eines 2026 fertiggestellten Doppelhauses mit ansprechender Architektur. In einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchgangsverkehr gelegen, zeichnet es sich durch lichterfüllte Räumlichkeiten und einen familiengerechten Grundriss aus, der sich über ca. 201 m² und vier Etagen erstreckt.

Wohnen, Essen und Kochen gliedert der offene Livingbereich im Erdgeschoss. Hinzu kommen ein Arbeitszimmer und ein Duschbad. Drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein komfortables Tageslichtbad stehen im Obergeschoss zur Verfügung. Flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet das lichterfüllte Dachstudio. Ideal für Gäste oder ein Au-pair bietet sich ein wohnliches Zimmer im Untergeschoss an. Hauswirtschafts- und Abstellraum komplettieren die attraktive Doppelhaushälfte. Highlight ist der ausgesprochen großzügige Garten mit einer nicht einsehbaren, sonnigen Terrasse, die einen entspannten Rückzugsort im Grünen schafft. Zur Haushälfte gehört eine Doppelgarage mit Wallbox. Die energieeffiziente Ausstattung umfasst eine ressourcenschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage.

Vinylboden in authentischer Holz-Optik mit Fußbodenheizung, eine moderne Einbauküche, geschmackvolle Bäder mit Sanitärkeramik von Ideal Standard, Kaldewei und Laufen sowie elektrische Rollläden unterstreichen den angenehmen Wohnkomfort. Hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur Gilchings mit Kitas, Kindergärten, Grundschulen, einem Gymnasium, Sportvereinen und einem eigenen Baggersee.

Lage

Gilching zählt zu den beliebtesten Gemeinden im Umland der Landeshauptstadt. Rund 20 Kilometer westlich von München gelegen, gehört die eigenständige Gemeinde Gilching mit rund 19.000 Einwohnern zum Landkreis Starnberg. Gilching bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein gepflegtes, intaktes Wohnumfeld im Grünen. Zahlreiche Vereine sorgen für ein aktives Gemeindeleben. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und Apotheken sind vorhanden.

Insbesondere die Nähe zum Fünfseenland macht Gilching so attraktiv. Reiten, Golfen, Tennis, Schwimmen, Segeln, Radfahren, Wandern: Das idyllische Umland lockt mit vielen attraktiven Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Es stehen Kitas (darunter auch ein Montessori-Kinderhaus) sowie Schulen aller Sparten einschließlich eines Gymnasiums zur Auswahl.

Die exklusiv von uns angebotene Doppelhaushälfte befindet sich inmitten einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig und per Fahrrad erreichbar.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.



Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.









