82205 Gilching

Traumhafte DHH in Gilching mit Obstgarten und Pool



Kaufpreis
864.000 €

Wohnfläche
135 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Elisa Schattenkirchner
08917958199
h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m²
separate WCs	1
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	818 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	864.000 €
Außencourtage	2,38 % Käuferprovision inkl. 19% Mehrwertsteuer
Kaufpreis / qm	6.400 €
stp_garage_stellplatzkaufpreis	15.000 €

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.12.2035
Endenergiebedarf	225.40
Primär-Energieträger	GAS

Objekt-Titel

Traumhafte DHH in Gilching mit Obstgarten und Pool

Lage-Beschreibung

Die charmante Stadt Gilching liegt im Westen der bayerischen Landeshauptstadt München und gehört zum Landkreis Starnberg. Die attraktive Wohnlage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das urbane Zentrum Münchens.

Online-ID: FRMQMLNG

Objekt-Nr.: 48282AN

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Gilching überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Die nahegelegene Autobahn A 96 verbindet Gilching sowohl mit der Landeshauptstadt als auch mit den Seen des Voralpenlandes Wörthsee oder Ammersee in jeweils ca. 20 -30 Minuten. Der fünf Minuten entfernte S-Bahn-Anschluss (Linie S8) gewährleistet eine komfortable Verbindung sowohl nach Herrsching, als auch in die ca. 30 Minuten entfernte Münchner Innenstadt oder zum Flughafen.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen sind vor Ort vorhanden. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in unmittelbarer Umgebung.

Ein besonderes Highlight ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die idyllische Lage im Fünf-Seen-Land sowie zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Auch der nahegelegene Weßlinger See ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet Bade- und Sportmöglichkeiten in den Sommermonaten.

Insgesamt zeichnet sich Gilching durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zur Metropole München aus – eine gefragte Wohnlage für Familien und Pendler nach München.

Ausstattungs-Beschreibung

- Gaszentralheizung
- Fernwärmeanschluss vorhanden, Umstellung problemlos möglich
- Schwedenofen
- Gäste-WC im EG
- Badezimmer OG
- Badezimmer DG
- Balkon
- Geräteschuppen
- Gewächshaus
- Swimmingpool
- Jägertreppe, Stahlkonstruktion mit Holzstufen
- Zwei Terrassen

Objektbeschreibung

Die familienfreundliche Doppelhaushälfte, umgeben von einem eigenen Garten und einer Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung, liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in Gilching. Besonders jetzt im Herbst ist der enthaltene Obstgarten eine wahre Augenweide und ein schöner Ort zum Verweilen.

Die unmittelbare Umgebung ist durch Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Das Baugrundstück ist real geteilt und umgibt das Haus nach Osten, Süden und Westen. Der Zugang erfolgt über einen gemeinschaftlichen Weg mit der Nachbarhaushälfte. Eine Garage auf einer eigenen Flurnummer sowie ein davorliegender Stellplatz in unmittelbarer Nähe können mit erworben werden,

Das Gebäude wurde 1975/76 in Massivbauweise errichtet. Es besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Die geschickt geschnittene Doppelhaushälfte eignet sich aufgrund ihrer Raumaufteilung ideal für eine Familie.

In den einzelnen Geschossen sind folgende Räume vorhanden:

Erdgeschoss:
- Windfang mit Zugang zum Gäste-WC und Übergang zum Flur. Vom Flur erreicht man die Küche sowie den Wohn-/Essbereich.
- Gäste-WC mit Fenster
- Küche mit Fenster und Zugang zum Essbereich
- Großer Essbereich, der zum Wohnzimmer hin offen gestaltet ist
- Wohnbereich mit Fensterfront nach Südwesten und Zugang zur großen Süd-West-Terrasse

Obergeschoss:
- Kleiner Flur mit Zugang zu den drei Zimmern und dem Badezimmer
- Elternschlafzimmer mit Fenster und Zugang zum Balkon
- Zwei zusätzliche Kinder- oder Arbeitszimmer
- Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC

Dachgeschoss:
- Kleiner Flur, über den der geräumige Schlaf-/Wohnbereich sowie das Dusch-/Wannenbad mit WC erschlossen werden
- Großes Zimmer mit Dachfenstern sowie einem zusätzlichen Fenster in der Giebelseite
- Modernes Bad, ausgestattet mit Waschtisch, Dusche, Badewanne, WC und Fenster

Keller:
- Ein großer Kellerraum, der derzeit als Hobbyraum/Werkstatt genutzt wird, mit Lichtschacht
- Ein weiterer Kellerraum mit kleinem Lichtschacht
- Haustechnikraum mit Gasheizung

Außenanlagen:
Der großzügige Garten gliedert sich derzeit in drei Bereiche. In südwestlicher Richtung befindet sich ein sonniger Garten mit Swimmingpool sowie eine der Terrassen direkt am Haus, geschützt durch den darüberliegenden Balkon. Westlich liegt die zweite Terrasse. Durch den gemauerten Grillofen eignet sie sich als gemütliche Grillecke. Im östlichen Gartenbereich befinden sich ein Geräteschuppen, Hochbeete und ein Gewächshaus. Die hohe Sichtschutzbepflanzung schirmt das Grundstück von den angrenzenden S-Bahngleisen ab.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 225.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Maklerprovision:
Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistungen, d. h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen.
Die vom Käufer anteilig zur Hälfte zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Impressionen







































