

Gilching

# Großzügiges Anwesen mit traumhaftem Garten

Property ID: 24032009



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

PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 278 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 955 m<sup>2</sup>

Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## At a glance

Property ID	24032009
Living Space	ca. 278 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1992
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	1.950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 184 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	195.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.09.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## The property





Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## The property



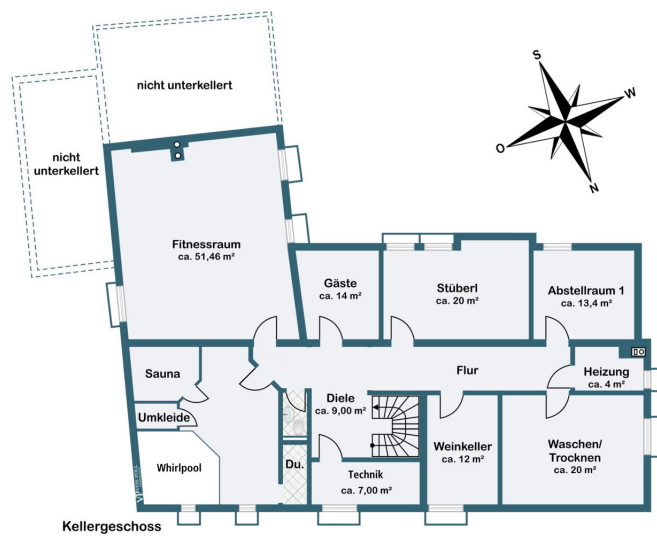
Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## The property



Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## A first impression

Diese einladende und sehr großzügige Familienvilla vereint hohen Wohnkomfort mit einem harmonischen Ambiente. Je nach individuellem Bedarf, Familien- und Lebenssituation, können hier Wohnen und Arbeiten, sowie ein Mehrgenerationen-Konzept mit viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten umgesetzt werden. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 278 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei größtmöglicher Privatsphäre. Die Massivbauweise garantiert eine solide und qualitativ hochwertige Baustruktur. Im Erdgeschoss befinden sich die Bereiche Wohnen, Essen, Kochen und Schlafen. Ein optisches Highlight ist der Wohnbereich mit seinen fast sechs Meter Raumhöhe und bodentiefen Fenster-/Türeinheiten, sowie einem Kamin. Der helle Essbereich bietet den Zugang zu einer Südwest Terrasse in den zauberhaft angelegten Garten mit altem Baumbestand. Dieser lädt zu entspannten Stunden, Geselligkeit oder zum Spielen ein. Der Außenbereich erweitert den Wohnraum und ermöglicht zu jeder Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre, besonders im luxuriösen, beheizbaren Wintergarten mit gemauertem Kamin. Im Obergeschoß finden Sie ein Büro, welches auch als Schlafzimmer genutzt werden kann, sowie einen separaten Bereich mit Küche, Bad, Schlafzimmer und einem Wohnzimmer mit Terrasse. Im Untergeschoß befindet sich ein Wellnessbereich mit Whirlpool und Sauna, Fitnessraum, Gästezimmer, Weinkeller & Stüberl, sowie weiteren Räumlichkeiten. Ein Traum für Ihre persönlichen Life Balance Aktivitäten. Die Alarmanlage sorgt für Sicherheit, während die zentrale Staubsaugeranlage und der Wäscheabwurf die Haushaltsarbeiten erleichtern. Komplettiert wird dieses wunderbare Haus durch eine Doppelgarage, eine Einzelgarage und drei Außenstellplätze. Insgesamt bietet dieses Haus eine ideale Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität. Die familienfreundliche Lage und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Paare, die ein großzügiges Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einladenden Domizil überzeugen.

Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## Details of amenities

Bauweise: Massiv  
Einbauküche  
Kamin im Wohnzimmer  
Kamin im Wintergarten  
Gäste WC im EG  
Böden aus hochwertigem Parkett  
Alarmanlage  
Fußbodenheizung, auch im Wintergarten  
Zentrale Staubsauger-Anlage  
Wäscheabwurf  
Heizung Gas, Gaskessel 2024 erneuert  
Sauna Whirlpool  
Weinkeller  
Stüberl  
Diverse Einbauschränke  
Einliegerwohnung im Obergeschoß  
Neue Markisen  
3000 Liter Zisterne im Garten  
Alte Apfelbäume im Garten  
Doppelgarage und Einzelgarage  
Drei Außenstellplätze

Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## All about the location

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. 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.



Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

Property ID: 24032009 - 82205 Gilching

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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