

Gilching

# Wohnträume verwirklichen: Vielseitiges Zweifamilienhaus in Neugilching

????????? ??????????: 24032005



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

???? ??????: 990.000 EUR • ??????????: ca. 175 m<sup>2</sup> • ??????: 6.5 • ?????? ????: 576 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 24032005             |
| ???????????         | ca. 175 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????????? ???  | 15.05.2025           |
| ?????????           | 6.5                  |
| ????????????? ???   | 3                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 2                    |
| ????? ????????????? | 1956                 |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????       | 990.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????? | 2020                                                                                  |
| ?????????           | ???????                                                                               |
| ??????????????      |                                                                                       |
| ???????             | ?????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????           |

???????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????  | ???????? ???????<br>????????????                                              | 317.68 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.03.2034            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                  | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1956           |

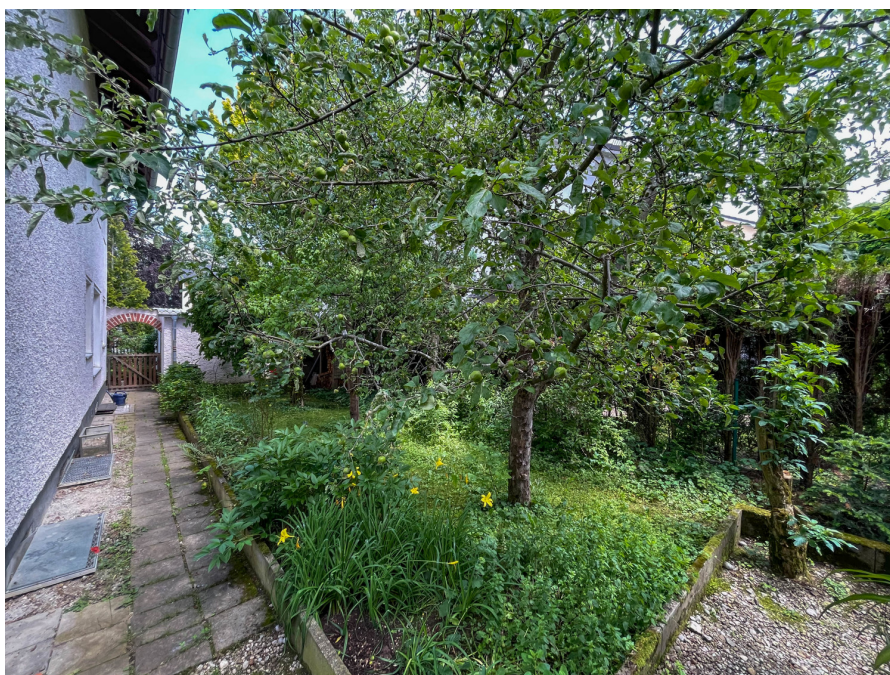
??????? ???????? : 24032005 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 24032005 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 24032005 - 82205 Gilching

?? ????????



???????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

?? ????????



???????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

?? ?????????



??????? ???????? : 24032005 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 24032005 - 82205 Gilching

?? ????????



???????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

?? ?????????



???????? ???????? : 24032005 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 24032005 - 82205 Gilching

?? ????????



??????? ???????? : 24032005 - 82205 Gilching

??? ?????? ?????????

Dieses charmante Zweifamilienhaus im Herzen von Neugilching bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine erstklassige Investitionsmöglichkeit. Auf einem attraktiven Eckgrundstück gelegen, genießen Sie hier einen angenehmen Abstand zu den Nachbargebäuden. Mit einer Wohnfläche von etwa 175 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück bietet dieses Haus zahlreiche Optionen zur individuellen Gestaltung. Erbaut im Jahr 1956 und Anfang der 80er Jahre erweitert, erstreckt sich das Haus über zwei Etagen, auf denen sich zwei großzügige Wohnungen befinden. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Badezimmer mit WC und alle Anschlüsse für eine Küche. Der Kachelofen im Erdgeschoss, der kürzlich mit einem neuen Einsatz ausgestattet wurde, sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und unterstreicht den gemütlichen Charakter des Hauses. Dieses Haus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie können die Trennwände entfernen und das Haus als großzügiges Einfamilienhaus gestalten. Alternativ lässt sich das Haus hervorragend als komfortables Mehrgenerationenhaus nutzen, oder Sie vermieten einen Teil der Fläche und schaffen somit eine attraktive Einnahmequelle. Der große Garten mit einem kleinen Teich und unterschiedlichen Bäumen lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Terrasse und der Balkon bieten zusätzlichen Freiraum im Freien. Besonders hervorzuheben ist das großzügige, aber renovierungsbedürftige Gartenhaus, welches früher das Wohnhaus der Großeltern war und somit zusätzliches Potenzial und nostalgischen Charme bietet. Darüber hinaus bietet das nicht ausgebaute Dachgeschoss weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Modernisierungen wurden bereits vorgenommen: Neue Fenster mit Dreifachverglasung wurden 2019 installiert, die Gasheizung wurde 2004 erneuert und eine Photovoltaikanlage im Jahr 2020 installiert. Damit ist bereits der erste Schritt in Richtung energetische Effizienz getan. Insgesamt befindet sich das Haus energetisch in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und wartet darauf, von Ihnen weiter optimiert zu werden. Dieses renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus in Neugilching bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen und zugleich eine attraktive Investition zu tätigen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial dieses Hauses überzeugen!

??????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 317.68 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24032005 - 82205 Gilching

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)