Gilching

Großzügiges Anwesen mit traumhaftem Garten

VP azonosító: 24032009

VÉTELÁR: 1.950.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 278 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 955 m^2

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Áttekintés

VP azonosító	24032009
Hasznos lakótér	ca. 278 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1992
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	1.950.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 184 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	195.36 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

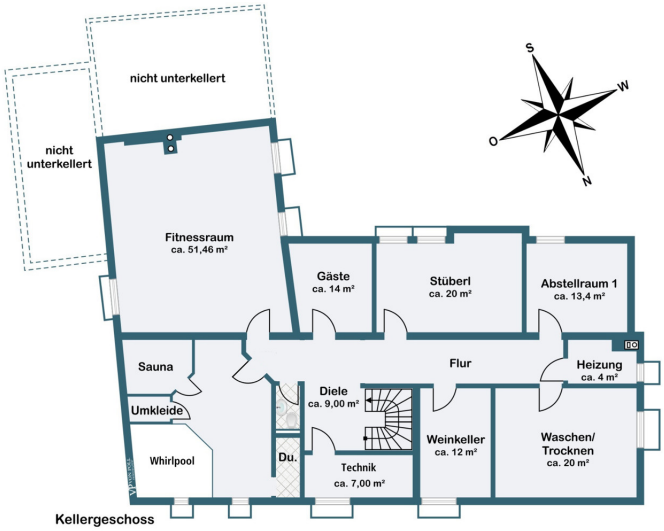
Az ingatlan

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Az ingatlan

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Az els? benyomás

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 m² Wohnfläche, bei größtmöglichster 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.

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Részletes felszereltség

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 Äpfelbäume im Garten
Doppelgarage und Einzelgarage
Drei Außenstellplätze

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.36 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 24032009 - 82205 Gilching

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land
E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com