

Exposé

Wohnung in Bayern - Gilching

Provisionsfreie Wohnung im 1. OG in der Gilchinger Waldkolonie



Objekt-Nr. OM-307909

Wohnung

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Vorderer
Telefon: 0151 12592268
Mobil: 0151 12592268

82205 Bayern - Gilching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	142,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

Nächste Besichtigungstermine Samstag/ Sonntag nach Vereinbarung.

Das Anwesen liegt in der Gilchinger Waldkolonie, einer attraktiven und ruhigen Wohngegend, die von Einfamilien-, Doppel- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit gepflegten Gärten geprägt ist.

Die gute Bausubstanz zeigt sich in der positiven Außenwahrnehmung des Hauses.

Die Wohnung liegt im 1. OG des 3-Parteien-Hauses.

Der darüberliegende Dachstuhl gehört vollständig zur Wohneinheit und bietet aufgrund der Stehhöhe Ausbaupotential für ca. 35-40 qm (für sofort oder auch später).

Die Wohnung besitzt einen wettergeschützten Zugang.

Hier befindet sich auch die große Garage mit davor liegendem Stellplatz.

- + ca. 33 qm großes Wohnzimmer mit Kachelofen
- + Separate Küche (Trennwand herausnehmbar für offene Küche)
- + Essbereich mit zusätzlich sehr hellem Arbeitszimmer/ Homeoffice
- + Großer Balkon Richtung Südwest
- + Beheizter Wintergarten
- + Schlafzimmer mit Ankleide
- + Großes Bad
- + Separates Gäste-WC
- + 2. Duschbad möglich
- + Garderobe
- + Garage
- + Flächenpotential durch Dachausbau

Die Wohnung ist hell, großzügig geschnitten und hat aufgrund der Ausrichtung Ost-Süd-West den ganzen Tag Sonne. Sie ist direkt beziehbar.

Die Küche sollte neu gefliest werden und ggfs. das Bad abhängig von individuellen Präferenzen des Käufers.

Durch Stellung von lediglich zwei Trockenbauwänden ist ein neues Grundrisskonzept mit bis zu 4 Schlafräumen und optional 2 Bädern umsetzbar. Den Vorschlag des Architekten stellen wir Ihnen unter den Grundrissen zum Download zur Verfügung.

Gerne beraten wir Sie hierzu und führen dies aus.

Heizung:

Es ist eine Gasheizung BJ2004 verbaut.

Gewartet, betriebsbereit und auch einfach zu reparieren.

Das Fernwärmenetz wird von den Gemeindewerken stark ausgebaut.

Nähere Informationen bietet die Homepage der Gemeindewerke Gilching.

Ein Teil der Waldstraße ist schon an die Fernwärme angeschlossen.

Mit dem Kachelofen im Wohnzimmer können Sie kostengünstig mit Holz zu heizen und so auf Preisentwicklungen an den Energiemärkten flexibel reagieren.

✓ Haben wir Ihr Interesse geweckt? Schicken Sie uns gerne eine Anfrage zu diesem Objekt. Wir stehen Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder weitere Fragen gerne zur Verfügung.

✓ Mobil 0151 125 922 68

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Maßgeblich ist der Kaufvertrag.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Gilching liegt südwestlich von München mitten im schönen 5-Seen-Land mit seinen attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Mit ca. 19.000 Einwohnern ist Gilching die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Starnberg und gehört zu den aufstrebenden Gemeinden im Raum München.

Die Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Sporteinrichtungen, Banken, Schulen, Apotheken, Ärzte aller Fachrichtungen sowie einem 3D - Kino sorgt für Lebensqualität.

Die Münchner Stadtgrenze ist nur 15km entfernt und München ist über die nahe A 96 München-Lindau und die zwei Anschlussstellen Gilching und Oberpfaffenhofen/ Gilching-West schnell erreichbar.

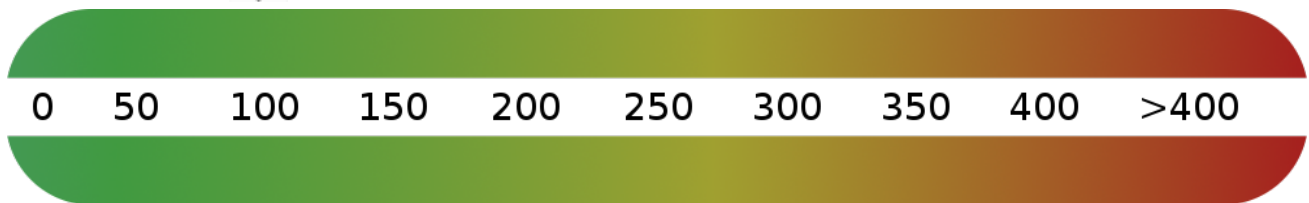
Die S-Bahn-Station Neugilching (Linie S8 Flughafen München - Herrsching) ist fußläufig in ca. neun Minuten erreichbar. Die Fahrzeit in die Münchner Innenstadt beträgt etwa 35 Minuten, nach Herrsching am Ammersee etwa 15 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Aktuelle Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen

Exposé - Galerie



Ankleide oder Büro



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Terrasse möbliert



Blick Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafen

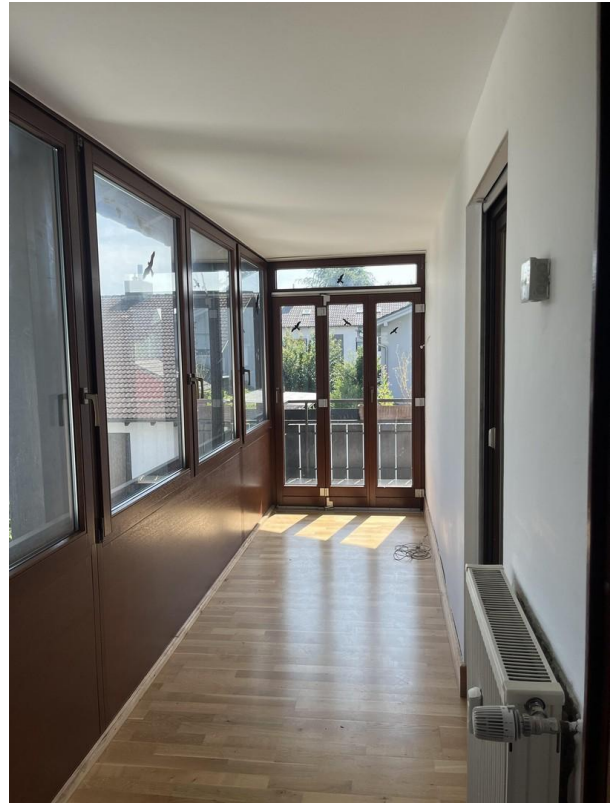


Schlafen möbliert

Exposé - Galerie



Balkon Südwest



Wintergarten beheizt



Wohnen / Essen

Exposé - Galerie



Wohnen



Treppenhaus



Dachstuhl mit Stehhöhe

Exposé - Galerie



Dachstuhl ausbaubar



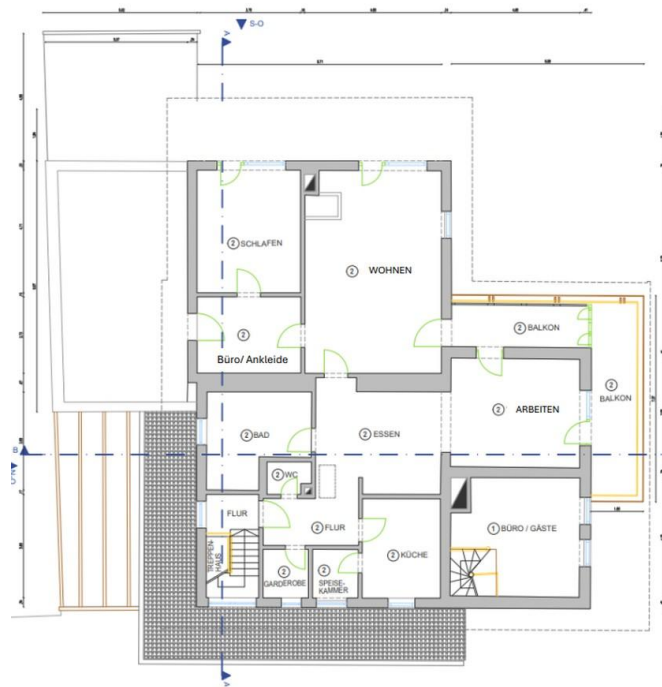
Kachelofen

Exposé - Galerie



großes Bad 12 qm

Grundriss 1.OG - Bestand

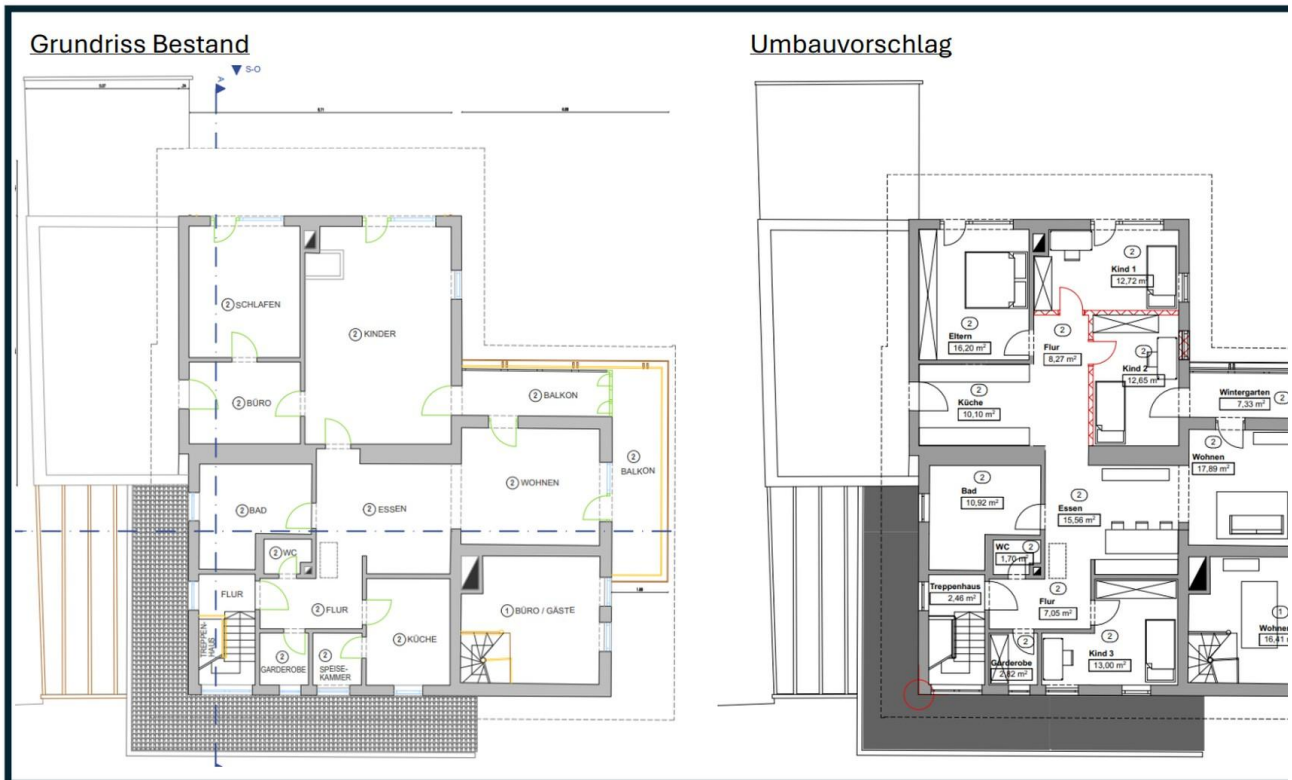


Grundriss Bestand

Exposé - Galerie



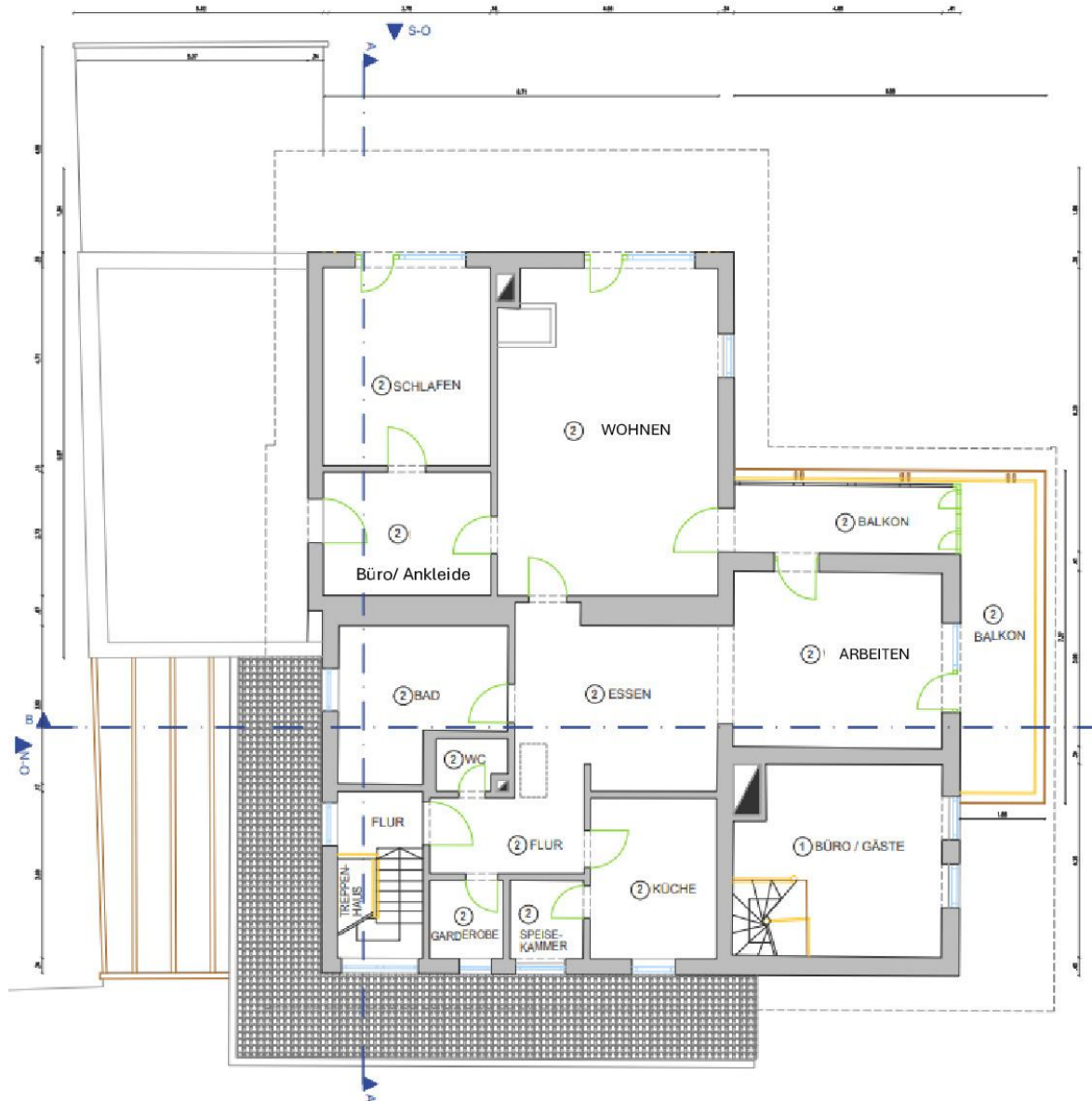
3D Grundriss Bestand



Grundriss - Teilbarkeit

Exposé - Grundrisse

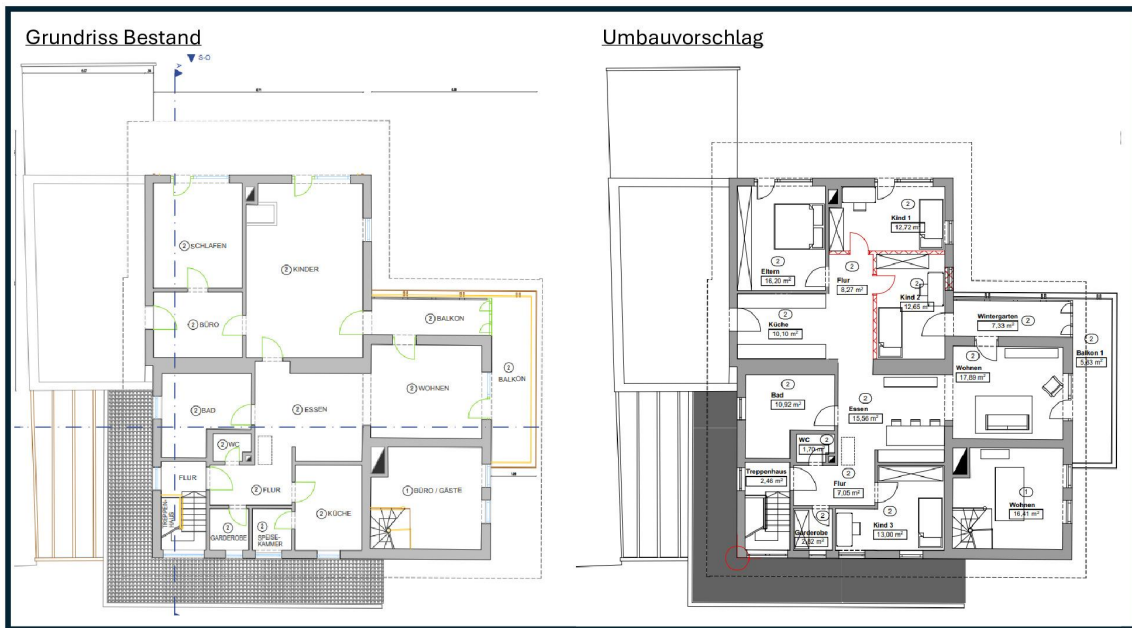
Grundriss 1.OG - Bestand



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flächenaufstellung

Gilching, Waldstraße 55 - Flächenaufstellung OG Wohnung

Flächenaufstellung OG - nach Umbau						
Räume	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Wohnen	17,89 m ²				17,89 m ²	
Essen	15,56 m ²				15,56 m ²	
Flur	7,05 m ²				7,05 m ²	
Bad	10,92 m ²				10,92 m ²	
Gäste WC	1,70 m ²				1,70 m ²	
Garderobe	2,82 m ²				2,82 m ²	
Küche	10,10 m ²				10,10 m ²	
Gang	8,27 m ²				8,27 m ²	
Eltern	16,20 m ²				16,20 m ²	
Kind 1	12,72 m ²				12,72 m ²	
Kind 2	12,65 m ²				12,65 m ²	
Kind3	13,00 m ²				13,00 m ²	
Wintergarten		7,33 m ²			7,33 m ²	7,33 m ²
Balkon		5,63 m ²			5,63 m ²	5,63 m ²
Dachterrasse					0,00 m ²	
					141,84 m²	12,96 m²

Flächenaufstellung OG - Bestand						
Räume	Wohnfläche				Wohnfläche	Nutzfläche
	voll	zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	gesamt	gesamt
Arbeiten	17,89 m ²				17,89 m ²	
Essen	15,56 m ²				15,56 m ²	
Flur	7,05 m ²				7,05 m ²	
Bad	10,92 m ²				10,92 m ²	
Gäste WC	1,70 m ²				1,70 m ²	
Garderobe	2,82 m ²				2,82 m ²	
Büro/ Ankleide	10,10 m ²				10,10 m ²	
Eltern	16,20 m ²				16,20 m ²	
Wohnen	33,64 m ²				33,64 m ²	
Küche	13,00 m ²				13,00 m ²	
Wintergarten		7,33 m ²			7,33 m ²	7,33 m ²
Balkon		5,63 m ²			5,63 m ²	5,63 m ²
Dachterrasse					0,00 m ²	
					141,84 m²	12,96 m²