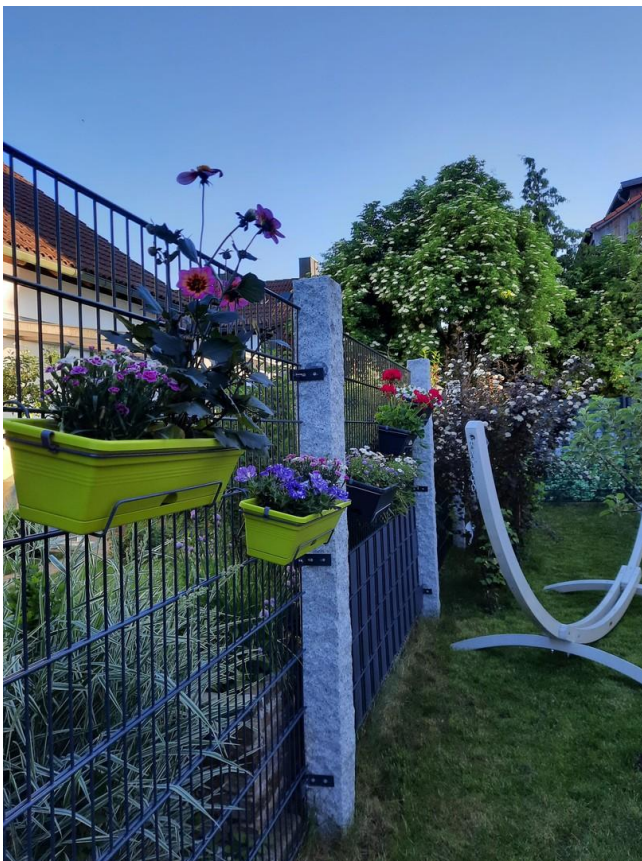


# Exposé

## Doppelhaushälfte in Gilching

**sehr schöne Doppelhaushälfte in zentraler Lage mit 2 Wohnungen**



Objekt-Nr. **OM-313352**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **900.000 €**

82205 Gilching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertige Doppelhaushälfte mit 2 abgeschlossenen Wohnungen, Fussbodenheizung im gesamten Haus, Kollektoren für Warmwasser, Entkalkungsanlage, 3-fach verglaste Fenster aus Kunststoff, Rolläden, alle Wohnraamtüren in weiß.

1. Wohnung im Erdgeschoß und Souterrain mit überdachter Terrasse und Garten ca. 68 qm.
2. Wohnung im Obergeschoß und Dachgeschoß mit Balkon ca. 68 qm.

Ideal für 2 Generationen, Familie oder für Kapitalanleger. Bitte keine MAKLERANFRAGEN!!!

Zur Info: bei Besichtigung können Bilder gemacht werden.

## Ausstattung

Kellergeschoß: weiße Wanne zur optimalen Dämmung, Entkalkungsanlage, Fussbodenheizung und komplett verflieset.

Erdgeschoß: helles, modernes Treppenhaus mit mit Granitsteinbelag und seperate Eingänge zu den Wohnungen.

Wohnung 1 EG: Fussbodenheizung, Bodenbelag mit Fliesen in Holzoptik, Garderobe, 1 Bad mit Wanne, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Fenster, neuwertige Markenküche mit allen Elektrogeräten(im Kaufpreis enthalten) in bestem Zustand, Essecke und Wohnzimmer sind modern und offen geplant, Zugang zur überdachten Terrasse und Garten.

Das Souterrain wird mittels einer Holzterrappe erreicht. Helles Schlafzimmer mit Wohnraumqualität, Fussbodenheizung, Bodenbelag Fliesen in Holzoptik. Dusche, WC und Waschbecken.

Wohnung 2 OG: Fussbodenheizung, Bodenbelag mit Fliesen in Holzoptik, Gäste WC mit Fenster, Garderobennische, neuwertige Markenküche mit allen Elektrogeräten in bestem Zustand, Essplatz und Wohnzimmer sind modern und offen geplant, Zugang zum Balkon.

Das Dachgeschoß wird mittels einer Holzterrappe erreicht, Fussbodenheizung, Bodenbelag Fliesen mit Holzoptik, helles Schlafzimmer, 1 Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in Gilching. Geschäfte, Schulen, Kindergarten, Apotheken und Arztpraxen ebenso MVV Bus und Bahn sind fußläufig sehr gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Wohnung 1 Souterrain

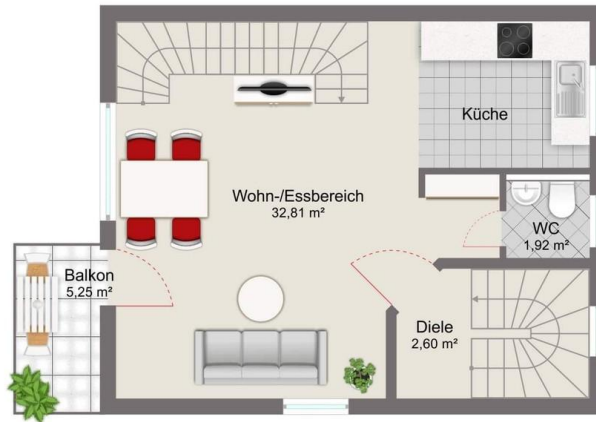
Erdgeschoss



Wohnung 1 Erdgeschoß

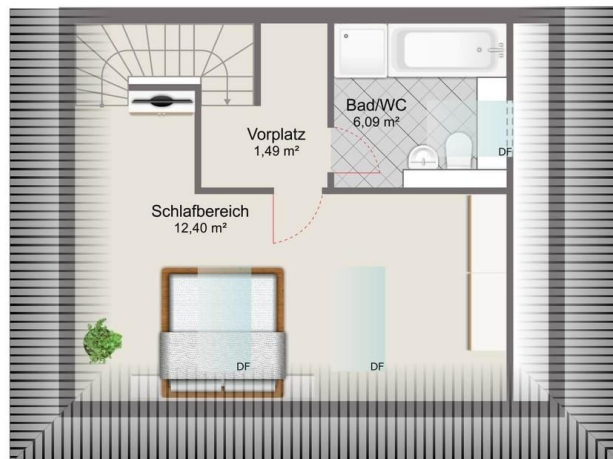
# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Wohnung 2 Obergeschoß

Dachgeschoss



Wohnung 2 Dachgeschoß