

Exposé

Doppelhaushälfte in Gilching

**Schön Leben, Wohnen und Arbeiten im 5 Seen Land -
PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. **OM-318717**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.200.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Graf

82205 Gilching
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	166,00 m ²	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	161,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	79,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die exklusive, zweistöckige Doppelhaushälfte ist seit ihrer Entstehung Eigentümer-genutzt und ab dem

01.02.2025 bezugsfrei.

Das Grundstück ist realgeteilt (eigene Flurnummer) und liegt von der Straße deutlich zurückversetzt. Die barrierefrei zugängliche Immobilie verfügt über eine luxuriöse

Innenausstattung und ist im Wohnbereich auf 5 Zimmer, zwei Badezimmer, eine Garderobe, eine Speisekammer sowie ein separates Gäste-WC aufgeteilt.

Im UG befindet sich ein Waschraum und ein geräumiges Büro mit Sportecke. Über die Tiefgarage, in der zwei eigene Parkplätze unmittelbar an den Wohnungseingang angrenzen, gelangt man über eine Schleusentür direkt in die Wohnräumlichkeiten.

Im EG und im 1. OG befinden sich zwei schöne Terrassen. Der pflegeleichte Garten ohne Baumbewuchs verläuft auf der Süd- und Westseite. Ein hochwertiges Gartenhaus bietet großzügige Einstellmöglichkeiten für Fahrräder, Grill, Golfausrüstung.

Ausstattung

Niedrigenergiehaus – „Energieeffizienzklasse A“

Gasheizung + solarthermische Anlage für ressourcenschonende Warmwasserbereitstellung

Fußbodenheizung in allen Räumen individuell regulierbar

Kontrollierte Raumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Massives Mauerwerk

Fenster mit 3-fach-Verglasung, EG in Widerstandsklasse RC2n

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Weiß lackierte Innentüren mit Edelstahlgriffen

Zwei exklusive Bäder mit Ausstattung von V & B mit bodengängigen Duschen

Handtuchheizkörper in allen Bädern

Feinsteinzeug im Großformat 60 x 60 cm von V & B

Eichenparkettböden (dunkel, geölt) in allen Wohnräumen

Designer-Inselküche mit hochwertigen Elektrogeräten

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in der drittgrößten Gemeinde des oberbayerischen Landkreises Starnberg (20.000 Einwohnern).

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

Supermärkte, alt eingesessene Bäcker und Metzger, Post,

Apotheken, Banken, Restaurants, Cafés, Kino usw. befinden sich

in unmittelbarer Umgebung.

SCHULEN/KINDERBETREUUNG:

Gilching und sein Umfeld verfügen über zahlreiche Kinderkrippen und -gärten sowie ein ausgezeichnetes Schulnetz mit Montessori-, Grund-, Mittel- Real- und Berufsschulen sowie Gymnasien mit verschiedenen Zweigen.

VERKEHRSANBINDUNG:

Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und S-Bahn befinden sich in naher Umgebung. Mit dem Auto haben Sie eine perfekte Anbindung zu den Autobahnen A94, A95, A96, A99 und A8. Die Münchner Innenstadt erreichen Sie in 30, den Flughafen in 40 Minuten.

FREIZEITGESTALTUNG:

Gilching verfügt über ein äußerst attraktives Freizeitangebot. Zu betonen sind vor allem die schönen Biergärten, Seerestaurants, Tennisvereine, Reitställe, die nahe gelegenen traumhaften fünf Seen, Golfclubs, Wander- und Fahrradwege, tolle Motorradrouten und vieles mehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



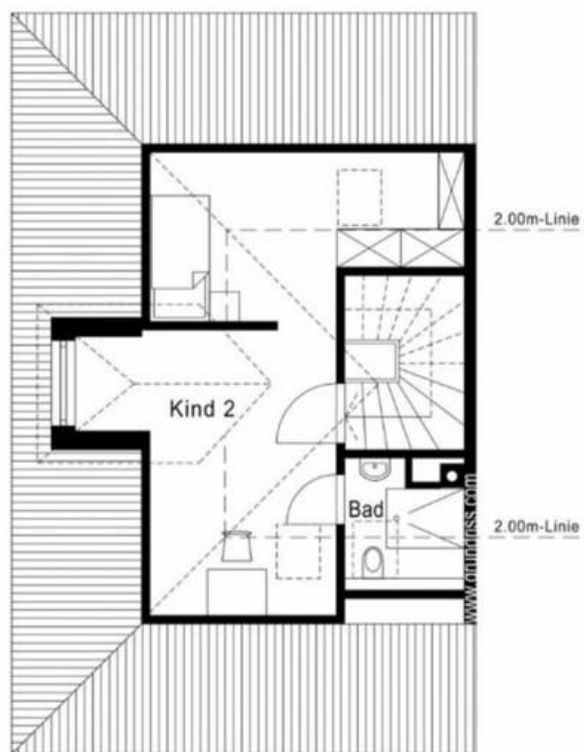
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

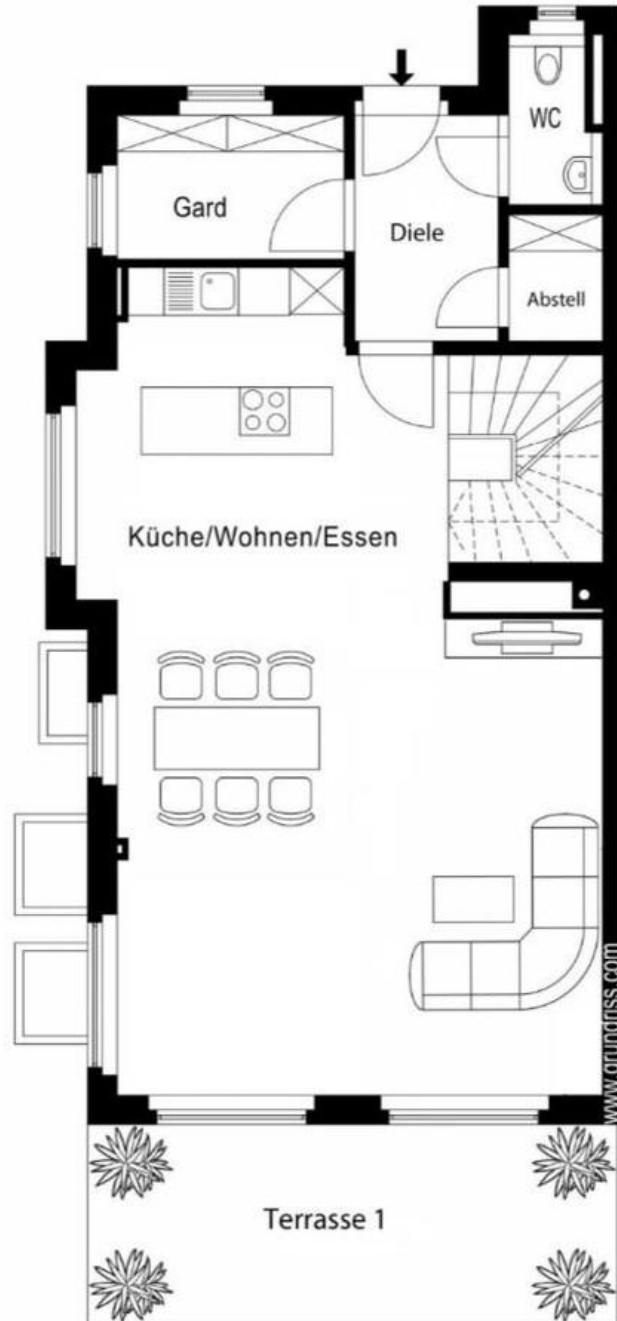


Exposé - Grundrisse



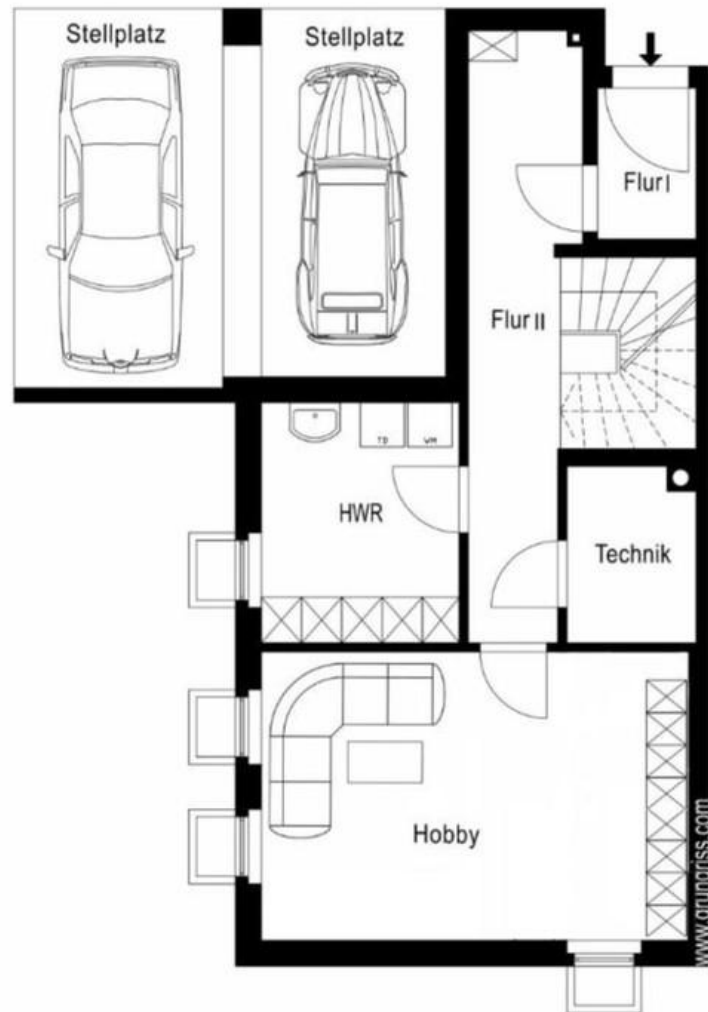
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

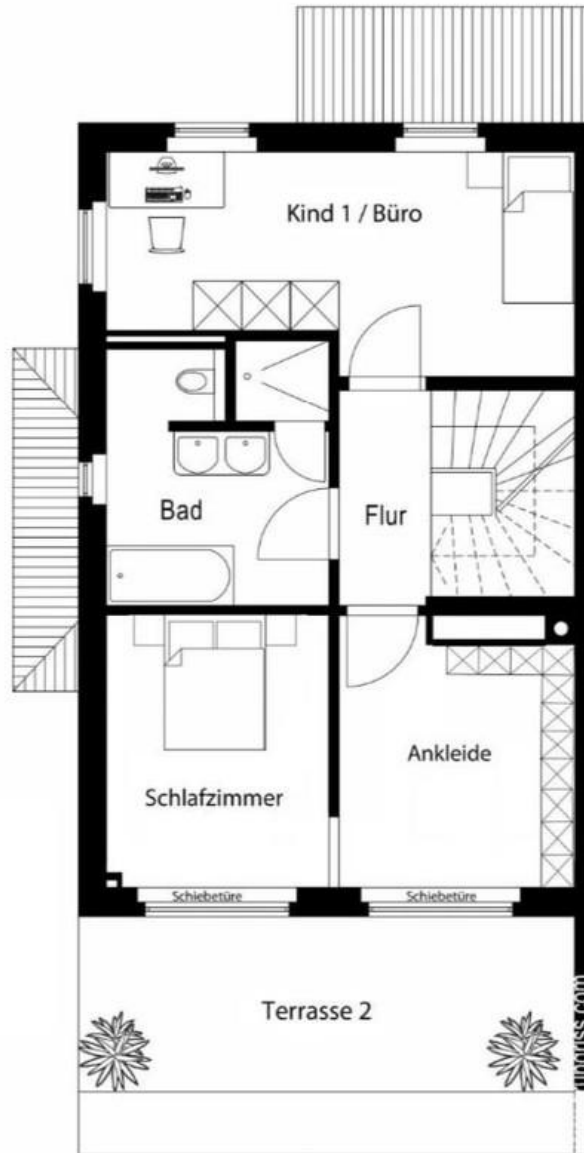
Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss