Exposé

Doppelhaushälfte in Gilching

RESERVIERT - Neuwertige 6-Zimmer-DHH im Fünf-Seen-Land

Objekt-Nr. OM-287888

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.030.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Brighton
Telefon: 0172 8266135

82205 Gilching
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	55,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einer einzigartigen und neuwertigen Doppelhaushälfte in Gilching, die sich vor allem durch eine optimale Raumaufteilung auszeichnet. Dieses besondere Haus wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet alles, was das Herz junger Familien begehrt.

Nach Betreten des Hauses im EG gelangen Sie über einen geräumigen Flur mit praktischer Nische, für z.B. eine Garderobe, rechterhand in das Gäste WC und geradeaus in den großen Koch- und Essbereich (Einbauküche vorhanden, vom Eigentümer abzulösen). Vom Essbereich aus hat man dank des offenen Grundrisses einen freien Blick in das helle, große Wohnzimmer. Über ein großes Türelement betreten Sie den Süd/West-Garten (Neuanlage des Gartens wird noch vom Eigentümer durchgeführt) mit einer vollständig überdachten Terrasse.

Im Essbereich gelangen Sie über eine Echtholztreppe ins Kellergeschoss und in die beiden Obergeschosse.

Im OG befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche, einem großen Waschbecken, einem WC und einer Badewanne. Vom OG gelangen Sie ins komplett ausgebaute DG. Über einen kleinen Flur mit Tageslicht betreten Sie zwei weitere Räume, die z.B. als Schlaf-/Gästezimmer oder als Homeoffice genutzt werden können. LAN-Anschluss in allen EG-, OG- und DG-Räumen, sowie in allen Fluren und im großen Hobbykeller vorhanden.

Das gesamte Haus wird über eine Luftwärmepumpe beheizt und die Fußbodenheizung kann in jedem Zimmer individuell reguliert werden. Alle Rolläden im EG und OG sind elektrisch steuerbar.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit warmen, zeitlosen und hochwertigen Laminatböden ausgelegt. Alle anderen Räume sind modern gefliest.

Im KG befindet sich der Technikraum mit Waschküche und Waschbecken sowie drei weiteren Räumen. Zwei davon sind ebenfalls per Fußbodenheizung beheizbar. Der gesamte Keller ist gefliest.

Das Haus wurde in Fertigbauweise (Firma Haas) nach den aktuellen Energiestandards errichtet. Neben der o.g. Luftwärmepumpe zur Beheizung, wird das gesamte Haus über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung belüftet.

Bei den Fenstern handelt es sich um weiße, dreifach verglaste Kunststofffenster mit einem UG-Wert von 0,5. Somit entspricht die Energieeffizienz dem höchsten Wert A+.

Ausstattung

- Luftwärmepumpe

- Energieeffizienzklasse A+ (Endenergiebedarf 17 kWh)

- Fußbodenheizung

- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

- Dreifach verglaste Kunststofffenster (inkl. Schallschutz, UG-Wert 0,5)

- komplett überdachte Terrasse (Süd/West)

- Haustür mit Fingerabdrucksensor

- Video-Gegensprechanlage im EG (Essbereich) und OG (Flur) vorbereitet

- Garage mit Starkstromanschluss und Aussenstellplatz mit Starkstromanschluss (Kaufpreis

für beide 10.000€)

- Aussensteckdosen im Dachgiebel und an der Außenwand auf Höhe 1. Stock

für z.B. Überwachungskameras

- Stromanschluss an der östlichen Außenwand für Außenbeleuchtung

- Elektrische Rollläden im EG und OG

- bodengleiche gemauerte Dusche

- Einbauküche inkl. Markengeräten von z.B. Miele, Bora, Siemens etc. (Ablösepreis 10.000€)

- An der Küche angeschlossener Vorratsraum

- LAN-Anschluss in allen EG-, OG- und DG-Räumen, sowie in allen Fluren und im großen

Hobbykeller

- TV-Anschluss im Wohnzimmer, in allen OG-Räumen und in einem DG-Raum

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alles in allem erhalten Sie hier ein hochwertig gebautes Haus, dass den neuesten Standards entspricht und nur aufgrund der Jahreszahl nicht mehr "Neubau" genannt werden kann.

Gesamtkaufpreis inkl. Garage, Stellplatz und Ablöse der Küche 1.050.000€.

Die aktuelle Finanzierung der Eigentümer mit sehr guten Konditionen aus 2021, könnte evtl. vom Käufer übernommen werden.

Für Fragen oder eine ausführliche und individuelle Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung!

Lage

Gilching, mit aktuell über 19.000 Einwohnern, ist eine aufstrebende und beliebte Gemeinde im nördlichen Landkreis Starnberg. Sie finden hier zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs für nahezu jeden Anspruch. Eine große Anzahl an Kindergärten und -krippen; ebenso wichtige schulische Einrichtungen (3 Grundschulen, 1 Mittelschule, 1 Gymnasium und eine Realschule in 5 km Entfernung).

Die nächstgelegene S-Bahn-Station (S8) Gilching-Argelsried, ist zu Fuß erreichbar. Ein Getränkemarkt, mehrere Super- und Drogeriemärkte, sämtliche Ärzte, Schulen und Restaurants befinden sich ebenfalls in fußläufiger Reichweite.

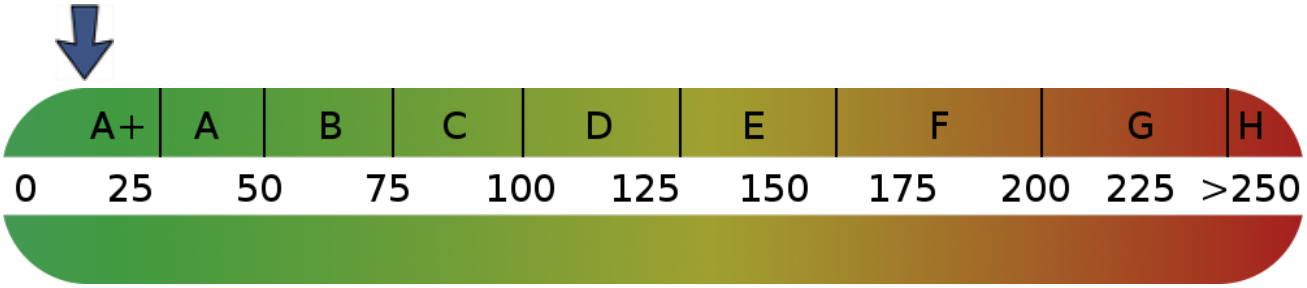
Die Fahrtzeit in die Münchner Innenstadt beträgt ca. 30 Minuten. Die nahegelegene Autobahn A96 München-Lindau, sowie die Staatsstraßen 2068 und 2069 sorgen für beste Verkehrsanbindung, falls Sie mit dem Auto unterwegs sind.

Das Fünfseenland (dazu gehören Ammer-, Starnberger-, Pilsen-, Wörth- und Weßlinger See) ist ein attraktives und sehr beliebtes Naherholungsgebiet. Ob Fahrradfahren, Reiten, Golfen, Tennis, Wandern in den nahen Bergen oder was immer Sie gerne in der Natur unternehmen möchten: Sie leben im Grünen und haben das gesamte Freizeit-, Kultur-, und Arbeitsplatzangebot der Region und einer Großstadt in Ihrer Nähe.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

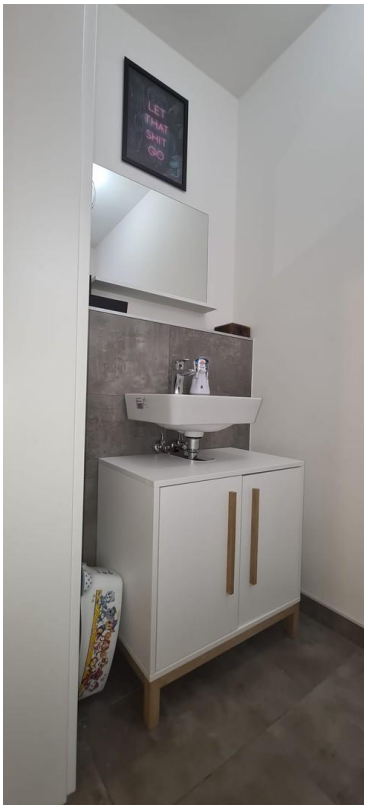


Exposé - Galerie

Terrasse

Terasse

Eingangsbereich / Flur



Gäste WC

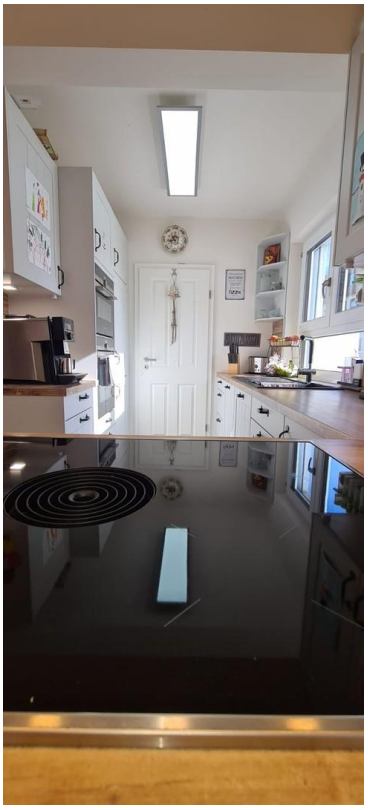
Gäste WC

Exposé - Galerie

Küche

Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Vorratsraum

Vorratsraum

Exposé - Galerie

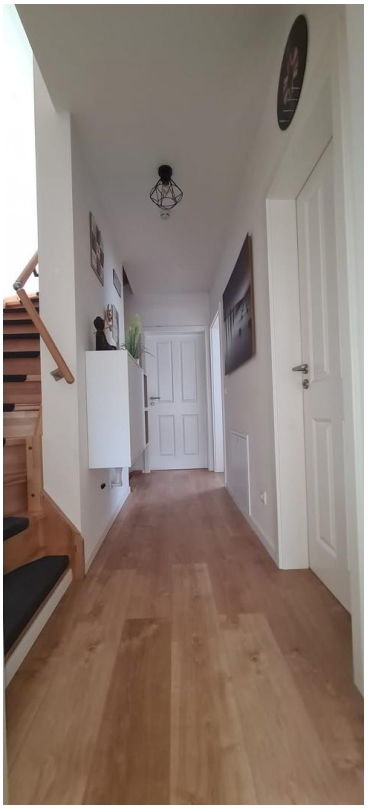
Essbereich

Wohnzimmer

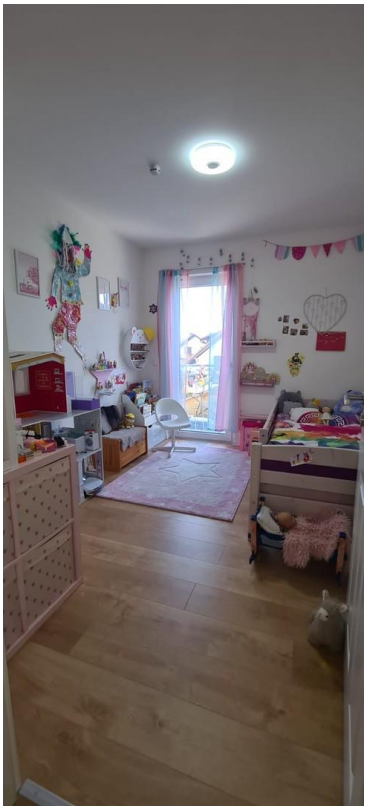
Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Wohnzimmer

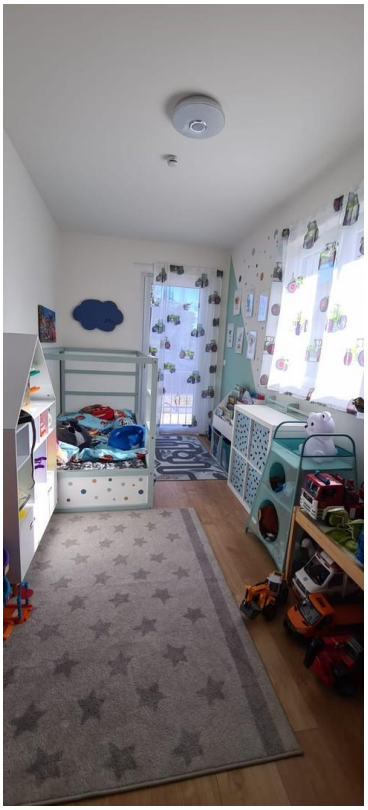


Flur OG



Kinderzimmer 1 OG

Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie

Kinderzimmer 2 OG

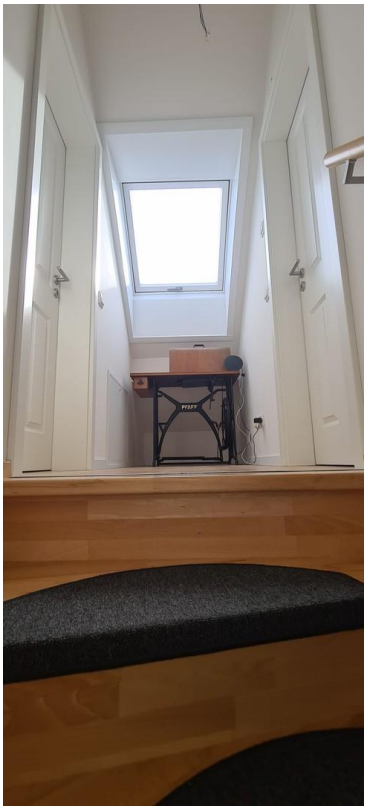
Badezimmer

Badezimmer Wanne

Badezimmer Dusche

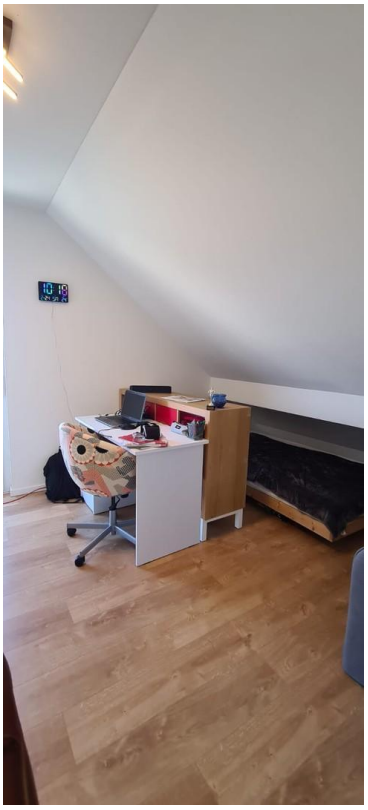
Exposé - Galerie

Schlafzimmer OG

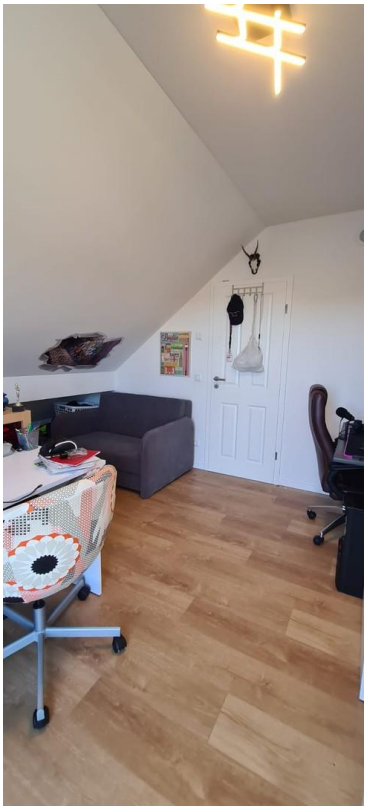


Flur DG

Exposé - Galerie

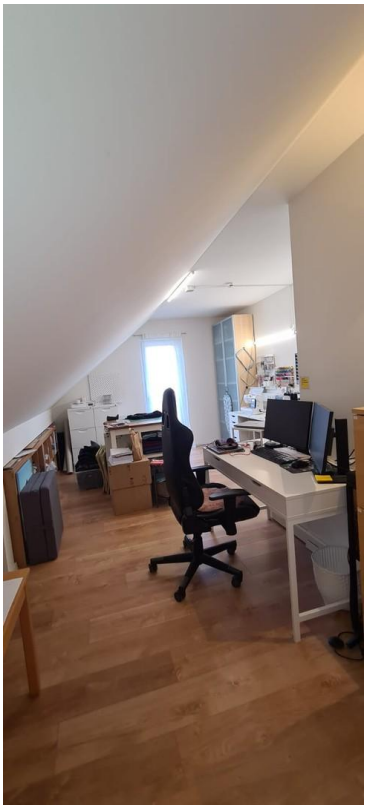


Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 1 DG

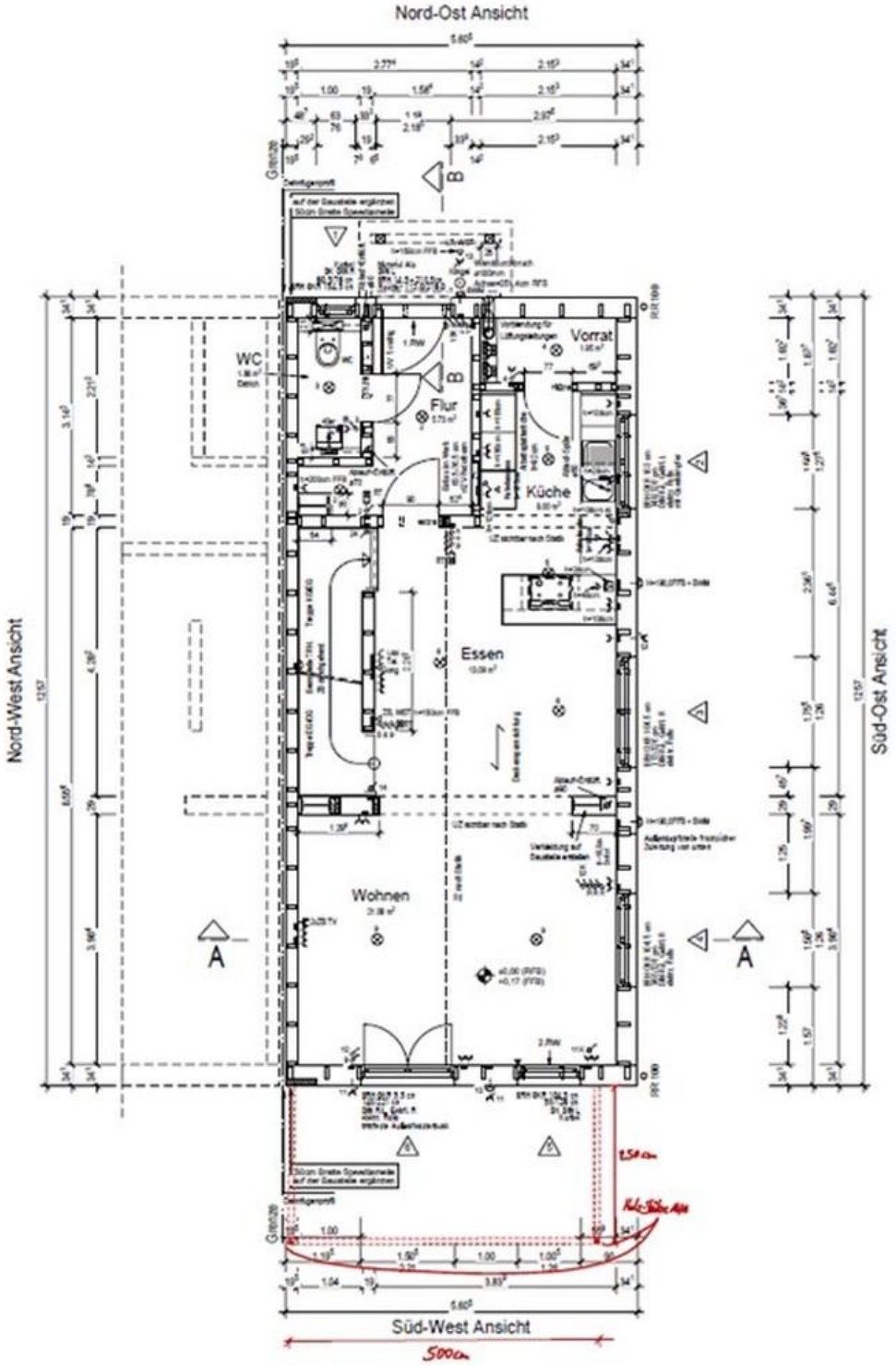
Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 DG

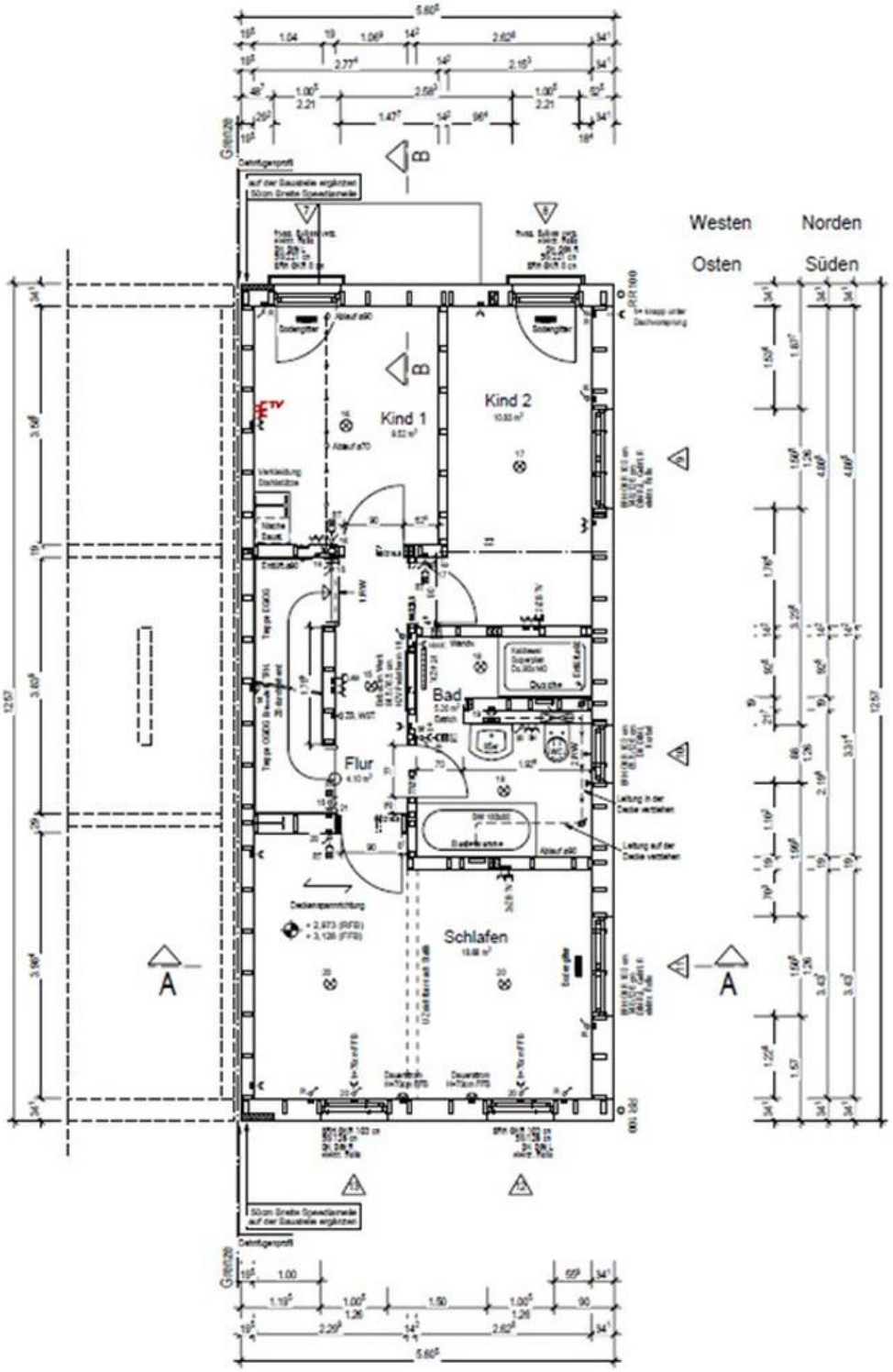
Schlafzimmer 2 DG

Flur KG

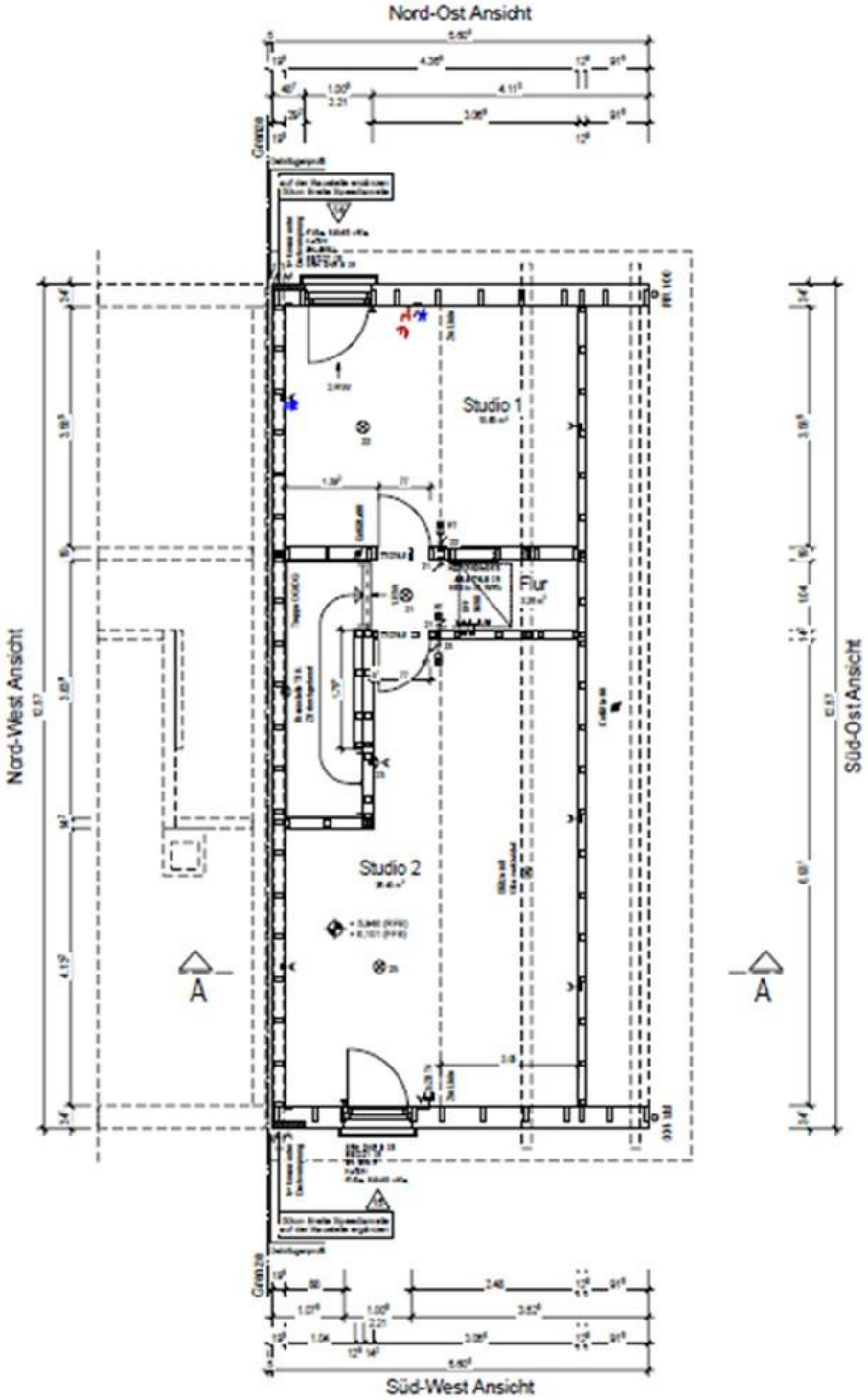


Grundriss EG

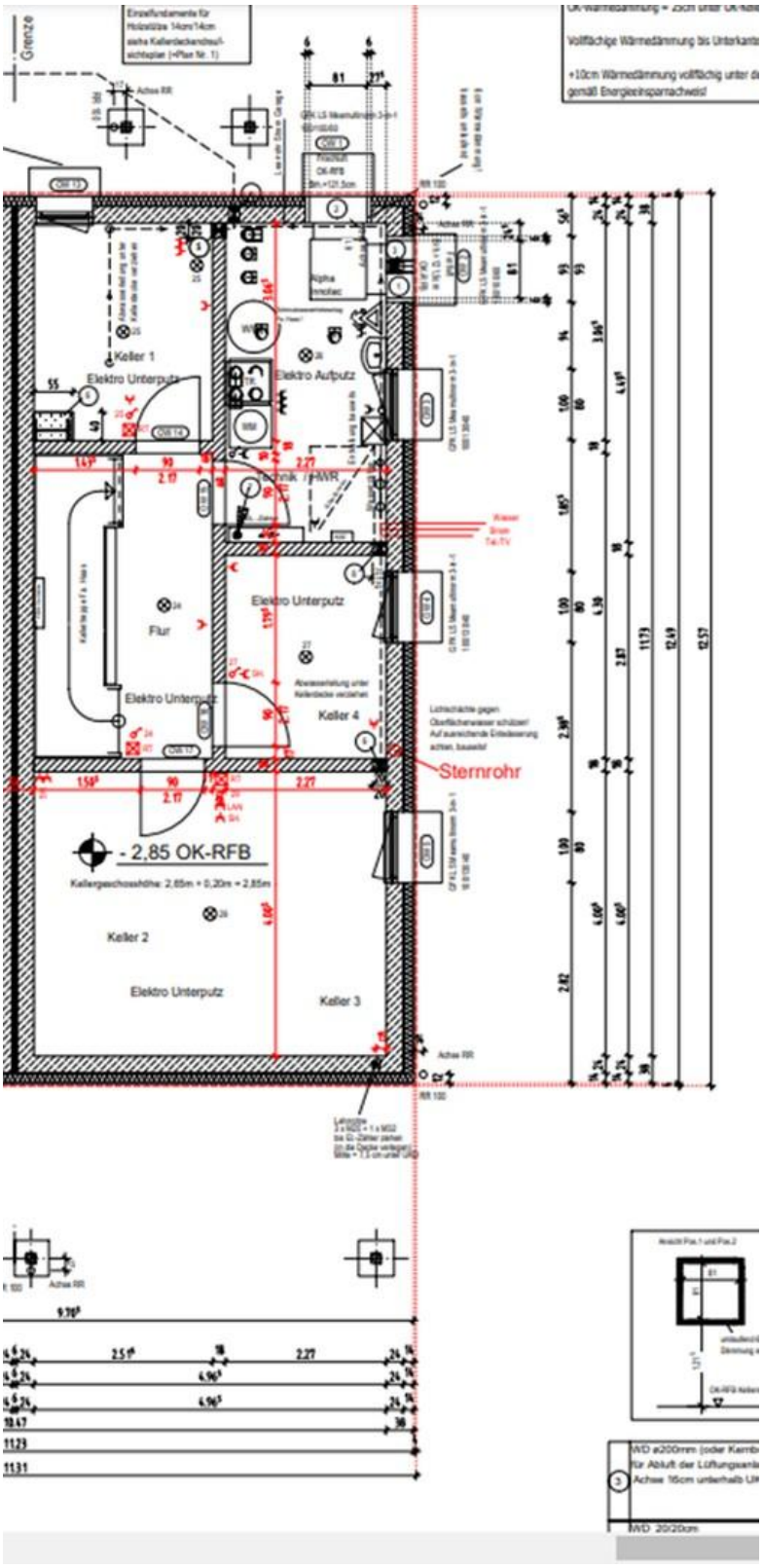
Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss DG



Grundriss KG