

# Exposé

## Souterrainwohnung in Gilching

**2 Zimmer + Hobbyraum: Gartenwohnung mit 105 qm  
Wohn-Nutzfläche & Sauna**



Objekt-Nr. OM-413250

### Souterrainwohnung

Verkauf: **550.000 €**

Ansprechpartner:  
Christopher Geßl

82205 Gilching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	445 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Gartenwohnung vereint die Vorteile einer Wohnung mit dem Gefühl eines eigenen Hauses. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit klassischem Giebel-Charme – kein Etagenblock, sondern ein stilvolles, ruhiges Zuhause im Herzen von Gilching.

Große Fensterflächen und zwei Terrassentüren sorgen für ein außergewöhnlich helles Wohnambiente. Der private, rund 101 m<sup>2</sup> große Garten macht diese Wohnung zu einem seltenen Angebot auf dem Gilchinger Immobilienmarkt.

---

### Wohn- und Nutzfläche

- ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG
- ca. 105m<sup>2</sup> Nutzfläche gesamt
- ca. 30 m<sup>2</sup> beheizter Hobbyraum im Untergeschoss, erreichbar über eine interne Treppe im Wohnzimmer
- ca. 101 m<sup>2</sup> Gartenfläche

Der zusätzliche, vollwertige Hobbybereich mit Bad und Sauna eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezone, Fitnessraum oder privater Wellnessbereich.

---

### Gebäude & Modernisierungen

- Baujahr 1991
- sehr gepflegte Wohnanlage
- kein Etagenblock – attraktiver Giebel-Hauscharme
- Gasheizung aktuell vorhanden
- Fernwärmeanschluss bereits bis ins Haus gelegt – zukunftssicher
- umfassende Modernisierungen 2018 / 2019 / 2025

## Ausstattung

### Ausstattung & Highlights

EG – modernes, hochwertiges Wohnen

- großzügiges, helles Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
  - November 2025 neu verlegter Parkettboden in allen Wohnräumen – auch im Schlafzimmer
  - moderne Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
  - Abstellkammer
  - große, lichtspendende Fenster und Terrassentüren
  - Smart-Home-Terrassenbeleuchtung, dimmbar
- Schickes, modernisiertes Badezimmer (2018)
- komplett erneuert

- großzügige Regendusche im Jungle-Design

- Glasabtrennung

- hochwertige Mosaikdetails

- Villeroy & Boch spülrandloses WC

- stilvolles Acryl-Waschbecken

Untergeschoss – vollwertiger, beheizter Zusatzbereich

- 30 m<sup>2</sup> Hobbyraum + Vorraum/HWR

- separates Badezimmer

- eingebaute Sauna

- Außen-Dusche neben der Sauna

- beheizte Räumlichkeiten, Bad gefliest, Hobbyraum Laminat

Garten & Außenbereich – ein echtes Highlight

- 101 m<sup>2</sup> Privatgarten – liebevoll 2019 komplett neu gestaltet

- neue Holzterrasse

- neuer Plattenweg

- Gartenhütte 3x3 m mit Stromanschluss

- Balkonkraftwerk mit 600 Watt auf der Gartenhütte zur Stromersparnis

- perfekt für Feierabende, Grillabende & Entspannung im Grünen

Der Angebotspreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Wohnung: 550.000 €

Inventarpaket (Einbauküche, Sauna, Gartenhütte, diverse hochwertige Einbauten & Möbel): 20.000 €

Tiefgaragenstellplatz: 25.000 €

→ Gesamtpreis gesamt: 595.000 €

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- ♥ Was diese Wohnung einzigartig macht

- Wohnen wie im eigenen Haus durch zwei Ebenen

- Sauna + Außendusche – perfekter Wellnessbereich

- großer, privater Garten

- Balkonkraftwerk für Energieersparnis

- neue hochwertige Böden

- helle Räume, ausgezeichnete Lage

- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten dank Hobbyraum

## **Lage**

Toplage in Gilching

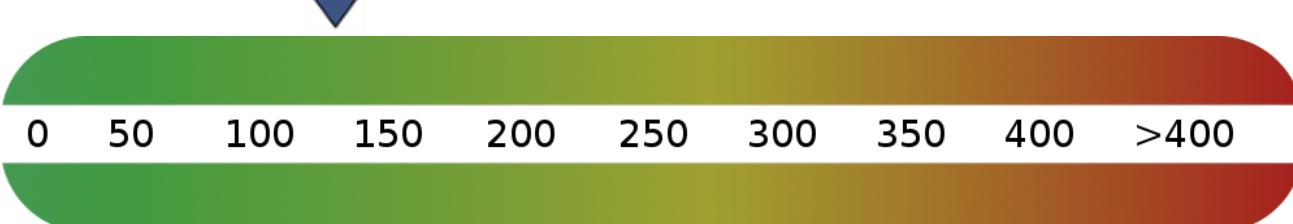
- S-Bahn Gilching-Argelsried ca. 8 Minuten zu Fuß
- A96 in ca. 5 Minuten erreichbar
- zahlreiche Supermärkte in direkter Umgebung
- Wochenmarkt, Cafés, Eisdielen und Ärztehaus fußläufig
- Gilchinger See 15 Minuten mit dem Fahrrad
- unmittelbare Nähe zum Fünfseenland – ideal für Freizeit und Erholung

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

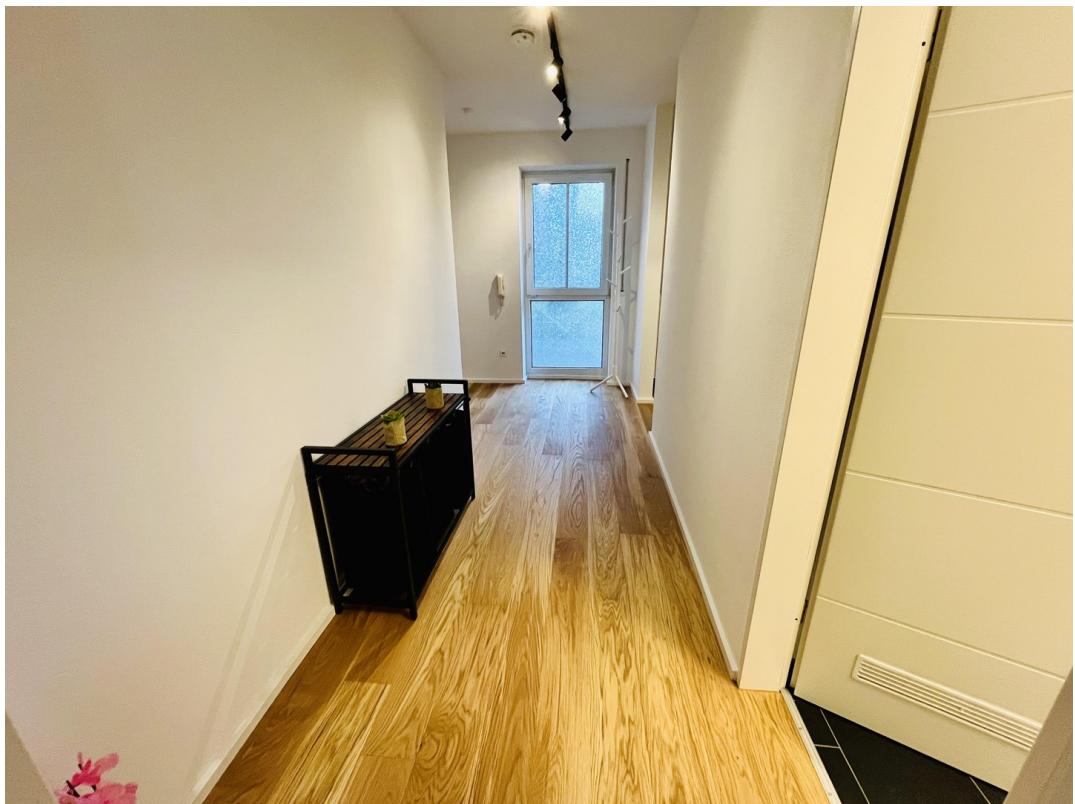
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	131,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



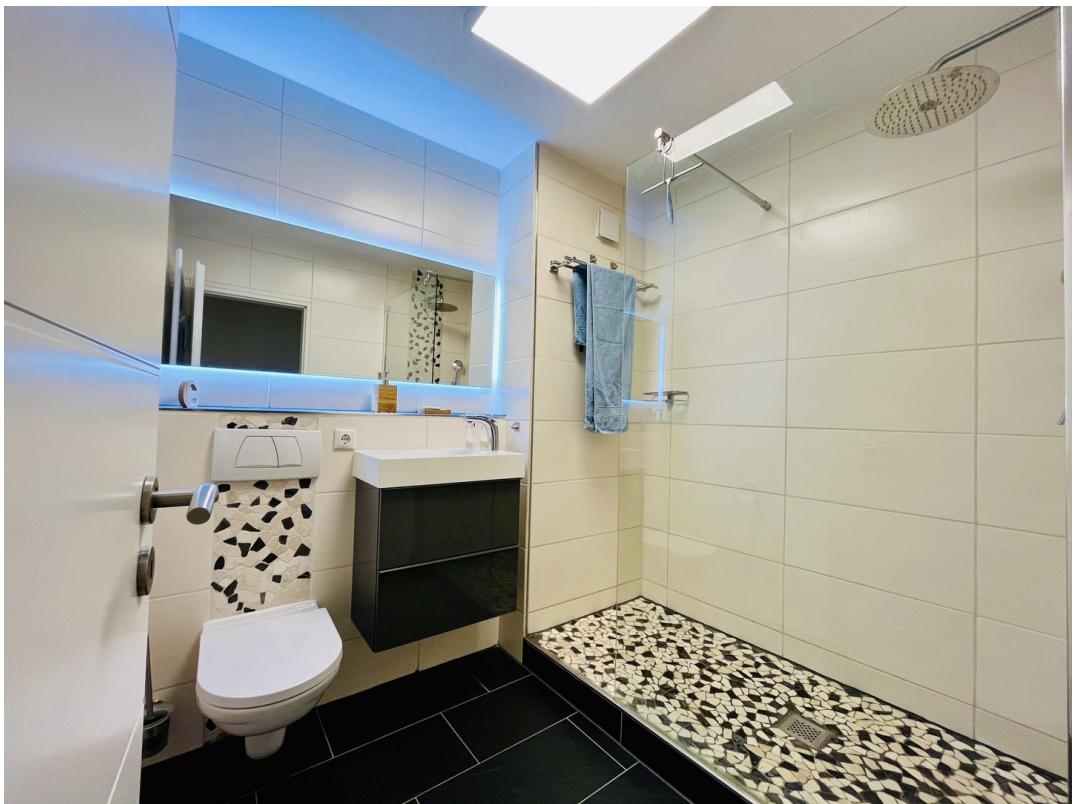
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



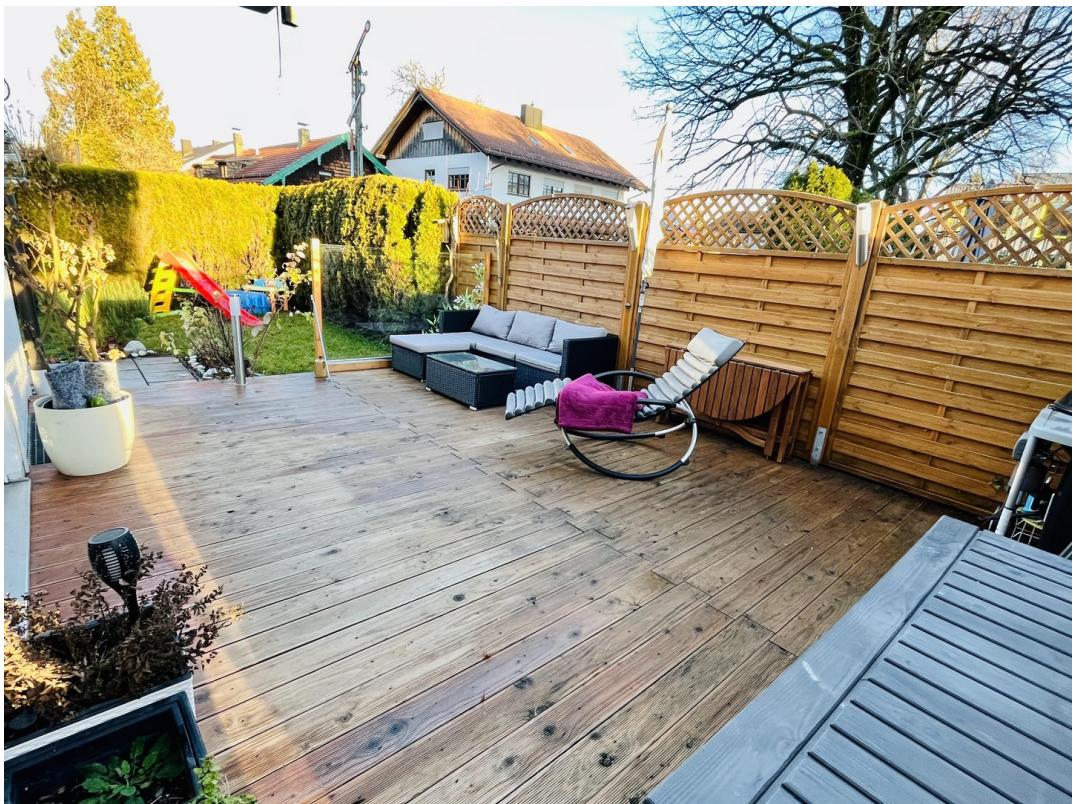
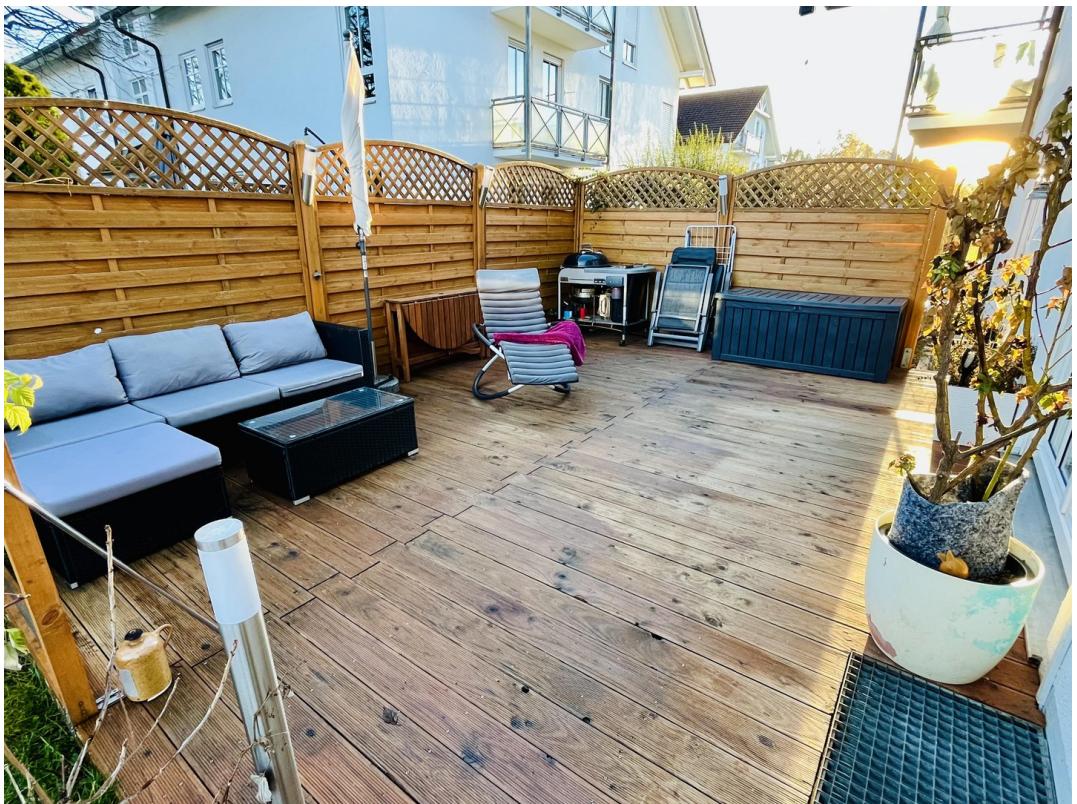
# Exposé - Galerie



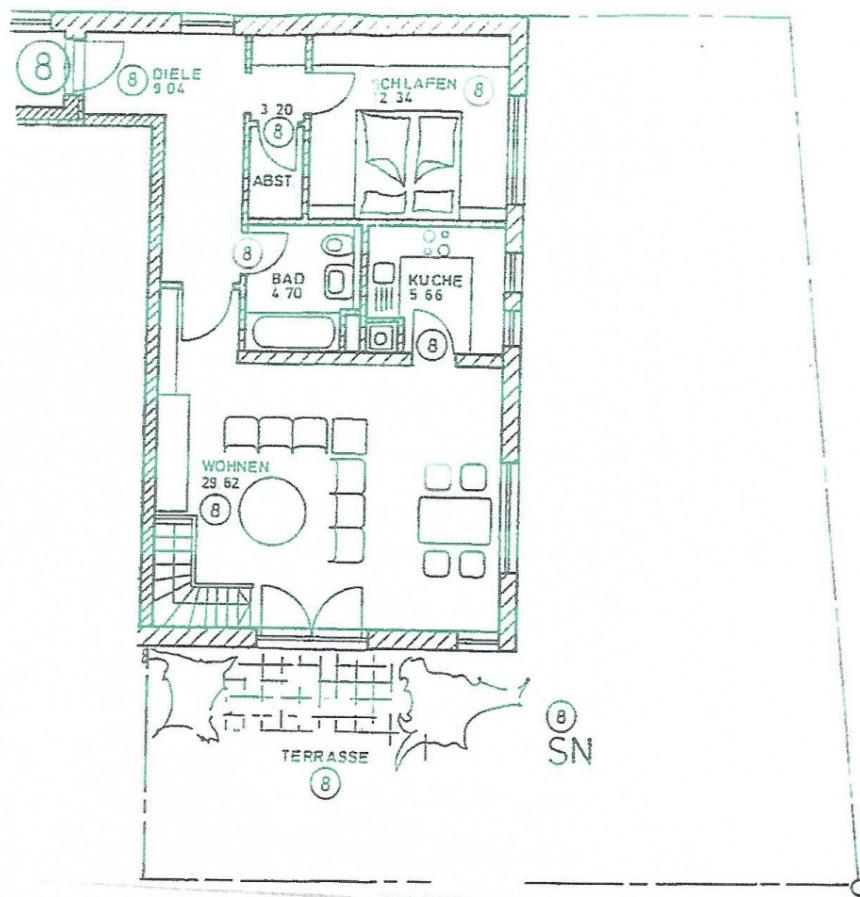
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## E R D G E S C H O S S

**WOHNUNG 8**  
Zweizimmerwohnung mit  
Garten und zwei Räume  
im Untergeschoss

79.73 Wohnfläche ca. 64,56 qm  
Keller ca. 41,13 qm  
Garten ca. 101,00 qm

