

# Exposé

## Reihenendhaus in Gilching

### Sonniges modernes Reiheneckhaus provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-428745

**Reihenendhaus**

Verkauf: **859.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Müller

82205 Gilching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2007
Grundstücksfläche	172,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4
Zimmer	4,00
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes Reiheneckhaus im schönen und familienfreundlichen Gilching zu verkaufen.

Das Haus bietet auf seinen 4 Etagen viel Platz zum Wohlfühlen.

Mittelpunkt ist das gemütliche Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum umlaufenden Süd-West-Garten. Die große Terrasse mit Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Angrenzend befindet sich die Küche, die je nach Belieben zum Wohnzimmer hin geöffnet werden könnte und sich durch ihre modernen Einbauten gut ins Gesamtbild einfügt. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Zudem bietet das Erdgeschoss eine Gäste-Toilette. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlaf- bzw. Arbeitszimmer (Nord- / Südausrichtung) sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne.

Das Dachgeschoss besteht aus einem großzügigen Schlafzimmer mit einem angrenzenden hochwertigen Duschbad, welches 2023 vollständig modernisiert wurde.

Das Kellergeschoss verfügt über einen wohnraumähnlichen Hobbyraum (Fußbodenheizung, schöner Boden, hohe Decke und zwei Fenster). Zudem gibt es hier eine Waschküche und einen Abstell-/Vorratsraum.

Ein Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht) und ein Tiefgaragenstellplatz in der Wohnungseigentümergeinschaft nebenan runden das Angebot ab (Wohngeld: 12€ monatlich).

## Ausstattung

Süd-West-Garten

- großzügige Terrasse mit Markise
- Einbauküche
- PV-Anlage aus 2025 mit 10,2 kWp Leistung und 7,3 kW/h Speicher
- Laminat und Fliesen
- Liaplan Ziegel mit einem U-Wert von 0,25 W/m<sup>2</sup>K\*
- Fußbodenheizung (auch im KG)
- Weichwasseranlage für Enthärtung aus 2025
- Aluminiumhaustür von Internorm mit sehr guter Wärmedämmung aus 2024
- Rollläden
- großzügiges Gartenhaus aus 2023
- Speicher über ausgebautem Dachgeschoss als weitere Lagermöglichkeit

- TG-Stellplatz mit Wallbox (Nachbar-WEG)
- Sondernutzungsrecht Außenstellplatz (Nachbar-WEG)

Durch die PV-Anlage sind die Energiekosten sehr gering.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus ist aktuell bewohnt. Verfügbar ab Mitte 2027. Besichtigungen mit vorheriger Terminvereinbarung möglich.

## Lage

Die attraktive und moderne Gemeinde Gilching mit ca. 19.100 Einwohnern liegt ungefähr 20 km südwestlich von München im Starnberger Fünf-Seen-Land. Der Ort liegt äußerst verkehrsgünstig, da eine direkte Anbindung an die Autobahn A96 München-Lindau besteht und

zwei S-Bahnhaltestellen der Flughafenlinie S8 für eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München sorgen.

Der Freizeitwert ist durch die nahegelegenen Seen und den Weiher sehr hoch.

Die lebendige Ortsmitte von Gilching-Argelsried bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften und Boutiquen, leckeren Eisdielen, guten Restaurants, gemütlichen Biergärten und ein Kino.

Gilching bietet zudem zahlreiche Kindertagesstätten, zwei Grundschulen und eine Mittelschule, sowie ein Gymnasium. Das Kindercafé und der im Zentrum befindliche Kinderarzt runden das Angebot für Familien mit Kindern ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,68 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse



Seitenansicht Haus



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnen / Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen / Essen



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Dusche DG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Aufgang Speicher



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Waschküche



Stromspeicher & Notversorgung

# Exposé - Galerie



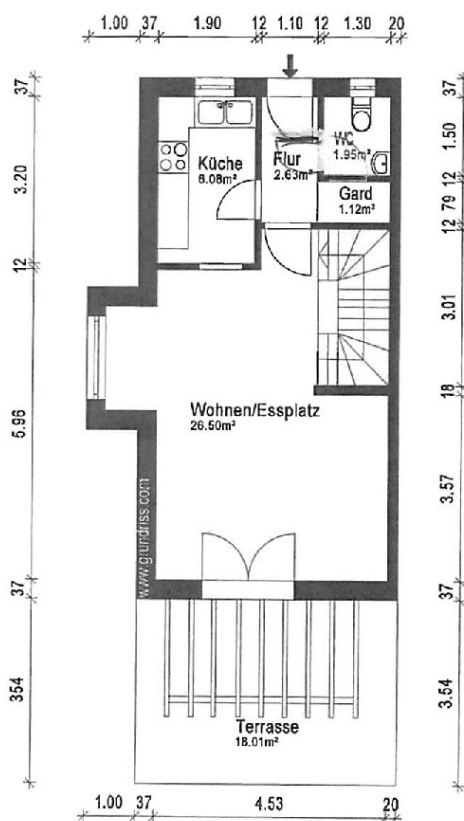
Wallbox




Weichwasseranlage

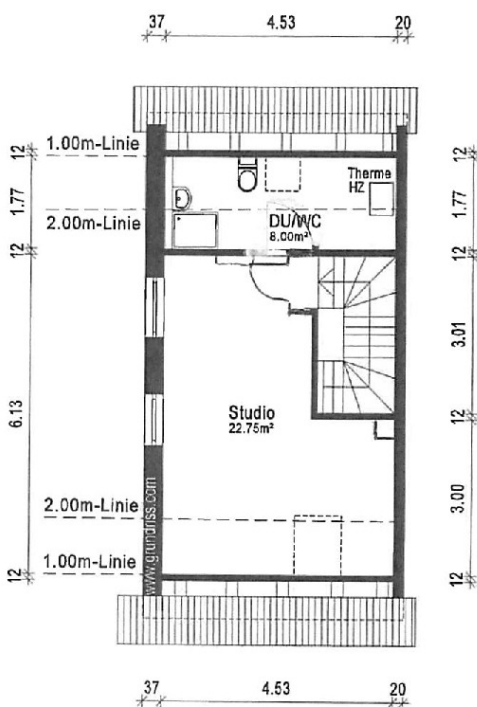
# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 608 8445 23

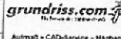


Gebäude		EFH	
Ort/Strasse		82205 Gilching, Brucker Straße 32 Haus Nr. 32	
Planinhalt		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	02.12.2022
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1
		 <small>Automat - CAD-Services - Flächen</small>	

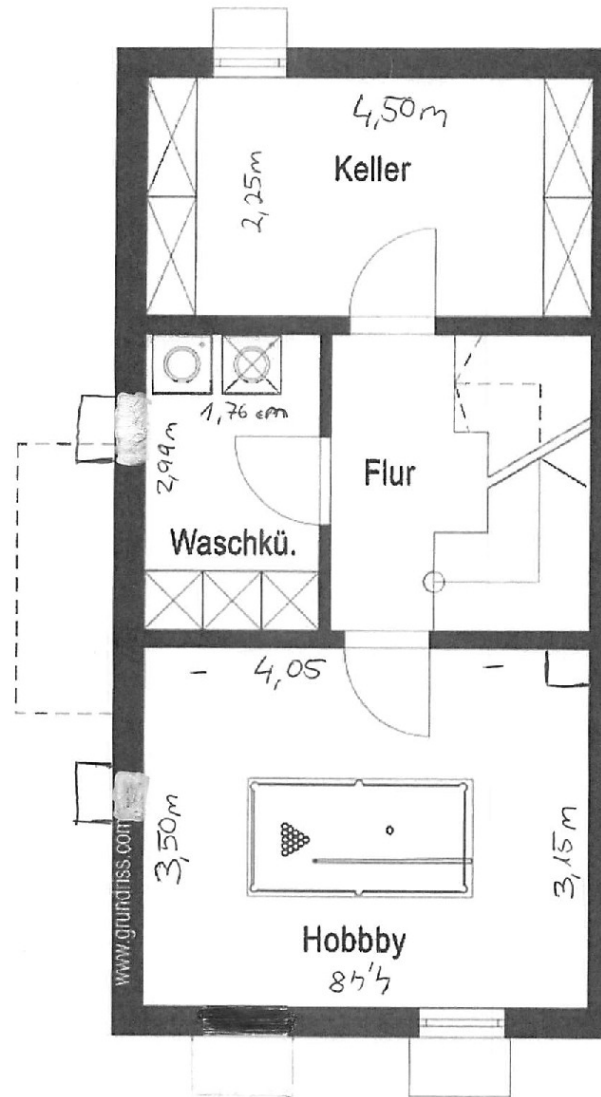
# Exposé - Grundrisse



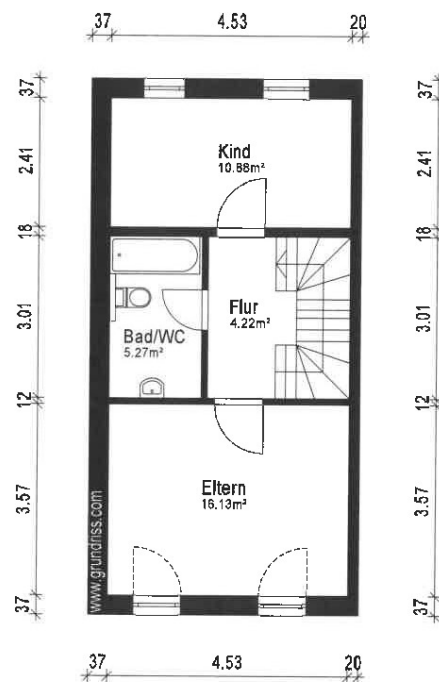
Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude		EFH
Ort/Große		82205 Gilching, Brucker Straße 32 Haus Nr. 32
Planrhalt		Dachgeschoss
Maßstab	Datum	1:100 02.12.2022
Objekt-Nr.	Plan-Nr.	- 3
		 <small>Automat - CAD-Service - München</small>

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Objekt: EFH	
Ort/Strasse: 82205 Gilching, Brucker Straße 32 Haus Nr. 32	
Planinhalt: Obergeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 02.12.2022
Objekt-Nr.: -	Plan-Nr.: 2

grundriss.com  
1000HANDS IMMOBILIEN  
 Außen - CAD-Service - Flächen