

Exposé

Einfamilienhaus in Gilching

Einfamilienhaus mit Garten in Gilching



Objekt-Nr. OM-431103

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Obermeier

Am Buchenstock 20
82205 Gilching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Mietsicherheit	7.050 €
Grundstücksfläche	346,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	160,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	90,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Das attraktive Einfamilienhaus steht Ihnen ab dem 01.05.2026 zur Verfügung und erstreckt sich über drei großzügige Wohnebenen. Insgesamt bietet die Immobilie sechs gut geschnittene Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC und eignet sich ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf.

Das Haus wurde kürzlich umfassend modernisiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem die Installation einer modernen Pelletheizung, einen neuen Parkettboden im Wohnzimmer, die Neugestaltung des Balkons, die Aufwertung der Außenanlagen sowie eine ansprechende Gestaltung des Eingangsbereichs. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits im Mietumfang enthalten.

Zusätzlich verfügt das Objekt über einen Keller mit separatem Heizungsraum und einer Waschküche. Eine Garage und ein Garagenstellplatz gehören zur Immobilie; zwei weitere Außenstellplätze können bei Bedarf für jeweils 70 € pro Monat angemietet werden.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.350 €. Die Heizkosten sowie die Stromkosten werden direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG)

- Küche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Büro
- Gäste-WC

1. Obergeschoss (1. OG)

- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer

Dachgeschoss (DG)

- Lichtdurchflutetes Dachstudio
- Badezimmer

Kellergeschoss

- Kellerraum
- Heizungsraum
- Waschküche

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Bilder sind ca. 2 Jahre alt. Das Haus ist aktuell noch vermietet.

Lage

Die Gemeinde Gilching zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im westlichen Münchner Umland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer erstklassigen Infrastruktur. Dank ihrer attraktiven Lage im Landkreis Starnberg, der hervorragenden Verkehrsanbindung und dem hohen Freizeitwert erfreut sich die Gemeinde wachsender Beliebtheit bei Familien, Pendlern und Ruhesuchenden.

Typisch für Gilching ist das ausgewogene Zusammenspiel aus gewachsenen Strukturen und modernen Wohngebieten. Das Ortsbild wird geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, stilvollen Doppelhaushälften und kleinen, hochwertigen Wohnanlagen. Großzügige Grundstücke, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft verleihen Gilching einen charmanten, familienfreundlichen Charakter. Gleichzeitig bietet der lebendige Ortskern mit seiner exzellenten Nahversorgung sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Besonders hervorzuheben ist das renommierte Christoph-Probst-Gymnasium, das zusammen mit weiteren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ein umfassendes Angebot für Familien schafft. Zahlreiche Sportvereine, moderne Freizeiteinrichtungen und ein aktives Vereinsleben unterstreichen zusätzlich die hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Auch verkehrstechnisch ist Gilching optimal erschlossen: Mit dem S-Bahnhof Gilching-Argelsried besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S8, die in rund 30 Minuten in die Münchner Innenstadt und ohne Umsteigen zum Flughafen München führt. Ergänzend sorgen Busverbindungen für Mobilität in die umliegenden Orte. Über die nahegelegene A96 sowie A99 ist Gilching zudem hervorragend in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Zur Erholung laden zahlreiche Naherholungsgebiete in direkter Umgebung ein. Der Starnberger See und Ammersee bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Radfahren oder ausgedehnte Spaziergänge. Auch die umliegenden Wälder und Felder eignen sich ideal für Aktivitäten in der Natur.

Insgesamt vereint Gilching naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur – eine ideale Kombination für anspruchsvolles Wohnen im Münchner Umland.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer mit Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Gästebad EG



1 Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



2 Schlafzimmer 1 OG



3 Schlafzimmer 1 OG



Bad 1 OG

Exposé - Galerie



Bad 1 OG



Dachgeschoss

Exposé - Galerie

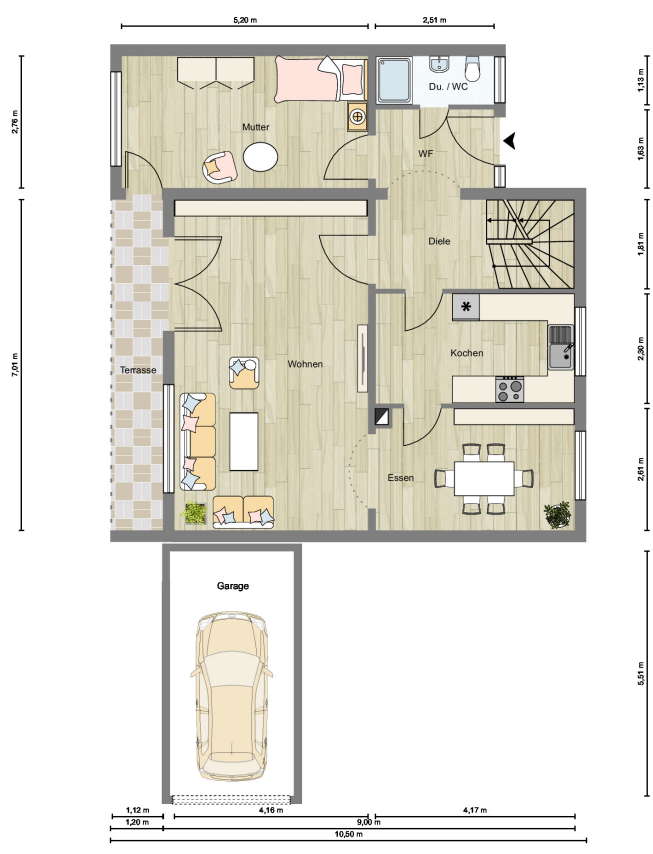


Keller

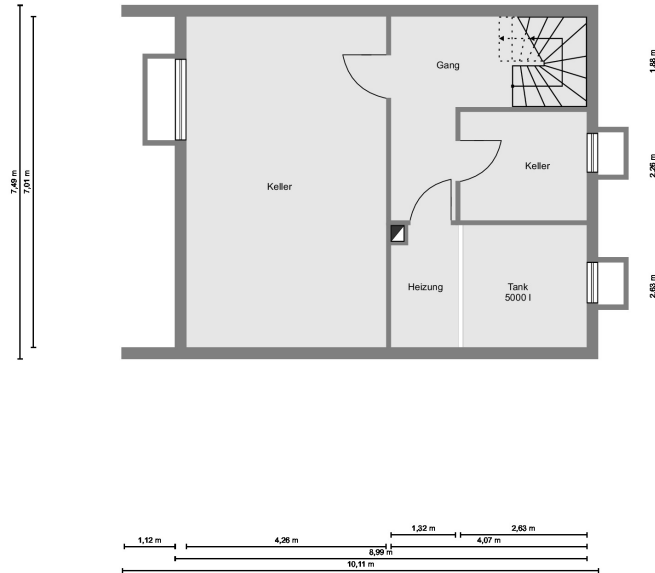


Balkonblick

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

