

Exposé

Souterrainwohnung in Gilching

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



Objekt-Nr. OM-435009

Souterrainwohnung

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Christopher Geßl

82205 Gilching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	6.300 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	64,56 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	105,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	146 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	122 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	268 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	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 m² große Garten macht diese Wohnung zu einem seltenen Angebot auf dem Gilchinger Immobilienmarkt.

Wohn- und Nutzfläche

- ca. 65 m² Wohnfläche im EG
- ca. 105m² Nutzfläche gesamt
- ca. 30 m² beheizter Hobbyraum im Untergeschoss, erreichbar über eine interne Treppe im Wohnzimmer
- ca. 101 m² 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 (Ablöse 3000,- Euro)
- Abstellkammer
- große, lichtspendende Fenster und Terrassentüren
- Smart-Home-Terrassenbeleuchtung, dimmbar

Schickes, komplett saniertes Badezimmer (2018)

- großzügige Regendusche im Jungle-Design

- Glasabtrennung
- hochwertige Mosaikdetails
- Villeroy & Boch spülrandloses WC
- stilvolles Acryl-Waschbecken

Untergeschoss – vollwertiger, beheizter Zusatzbereich

- 30 m² Hobbyraum + Vorraum/HWR
- separates Badezimmer
- eingebaute Sauna
- Außen-Dusche im Garten.
- beheizte Räumlichkeiten, Bad gefliest, Hobbyraum Laminat

Garten & Außenbereich – ein echtes Highlight

- 101 m² Privatgarten – liebevoll 2019 komplett neu gestaltet
- neue Holzterrasse
- neuer Plattenweg
- Gartenhütte 3×3 m mit Stromanschluss
- Balkonkraftwerk mit 600 Watt auf der Gartenhütte zur Stromersparnis
- perfekt für Feierabende, Grillabende & Entspannung im Grünen

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	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

