

Exposé

Wohnung in Gilching

4,5-Zi Wohnung mit Master Suite



Objekt-Nr. OM-470127

Wohnung

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
Xiuqing Fan

Sonnenstraße 11
82205 Gilching
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 105qm große Wohnung bietet eine funktionale und großzügige Raumaufteilung. Das Zentrum der Immobilie bildet der geräumige Wohn- mit angrenzendem Essbereich, der über große Fensterflächen gut belichtet wird. Die Küche ist über eine integrierte Durchreiche (aktuell verschlossen) direkt mit dem Essbereich verbunden, was die alltäglichen Abläufe effizient gestaltet.

Der private Trakt der Wohnung ist als Master-Suite konzipiert: Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem En-Suite Duschbad sowie über ein separates, begehrbares Ankleidezimmer.

Hinzu kommen zwei weitere Kinder- bzw. Arbeitszimmer.

Der durchdachte Grundriss bietet mit zwei Badezimmern ein hohes Maß an Wohnkomfort, der durch die schwellenlose Zugänglichkeit und den vorhandenen Aufzug unterstrichen wird.

Ergänzend zur Wohnfläche sorgt der große, von drei Zimmern zugängliche Balkon für einen privaten Außenbereich.

Alle Fenster sind dreifach verglast und mit Rolläden ausgestattet.

Eine bereits integrierte hochwertige Einbauküche von Häcker erleichtert den Einzug. Ein zugehöriger Kellerraum bietet zudem praktischen Stauraum. Die gehobene Innenausstattung rundet das Gesamtbild dieser Immobilie ab.

Der Tiefgaragenstellplatz wird für 25.000€ mit verkauft.

Die Wohnung kann sowohl sehr gut vermietet als auch frei übergeben werden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und familienfreundlichen Wohnlage von Gilching:

Bildungseinrichtungen: Sowohl die Gilchinger Grundschule als auch das Gymnasium liegen in der Nachbarschaft und sind fußläufig sicher in ca. 5 Minuten erreichbar.

Nahversorgung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Dienstleistungsbetriebe befinden sich im nahen Umkreis und sind ebenfalls bequem zu Fuß zu erreichen.

Verkehrsanbindung: Gilching bietet über den S-Bahn-Anschluss sowie die Autobahn A96 eine schnelle und direkte Verbindung nach München sowie in das angrenzende Fünfseenland. Die S-Bahn Haltestelle Neugilching ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Essecke

Exposé - Galerie



Balkon



Master-Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleideraum



Duschbad En Suite

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

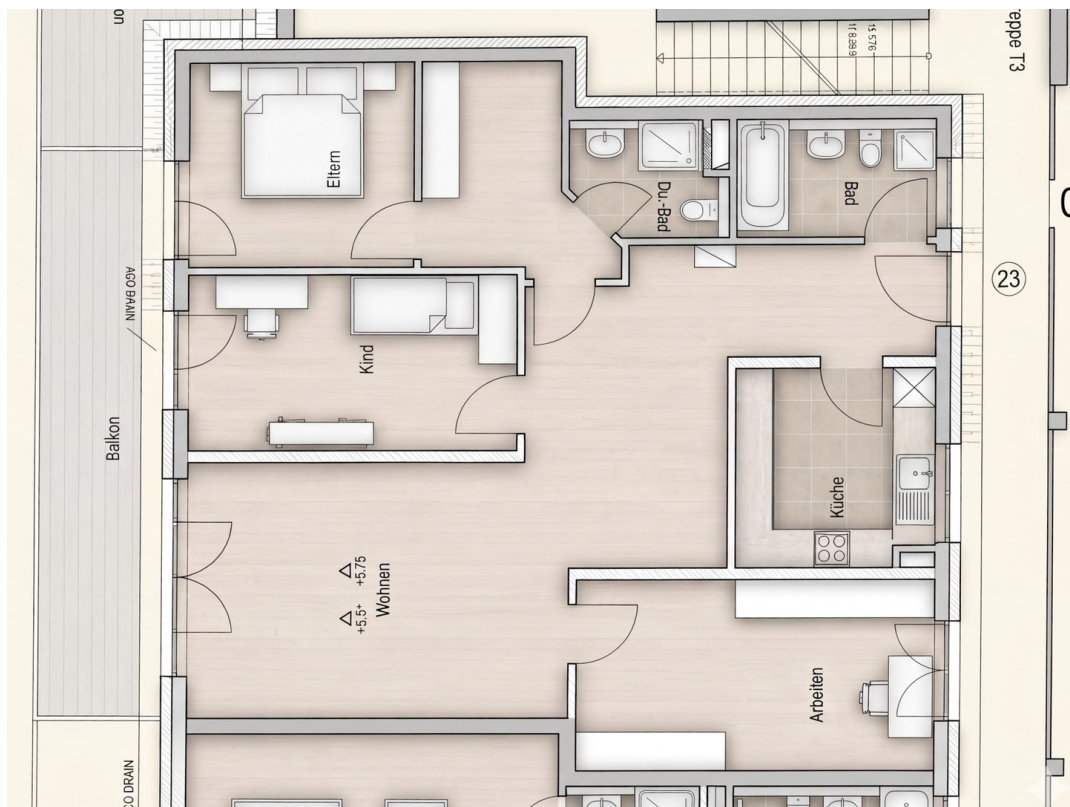


Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

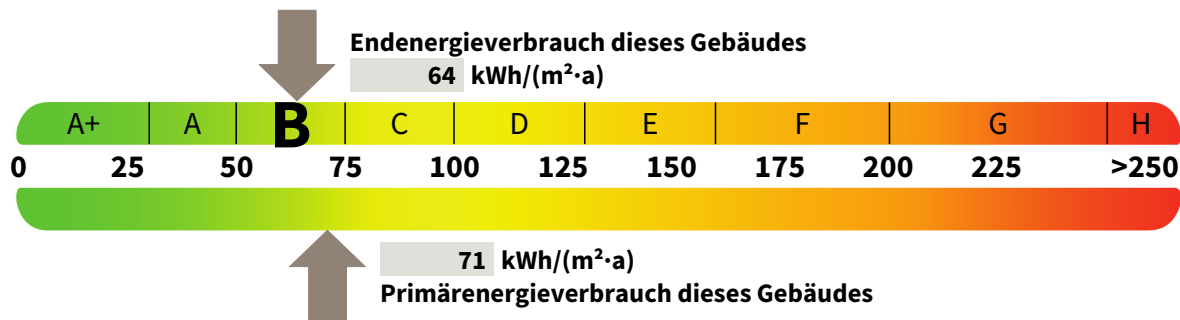
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-006048036

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

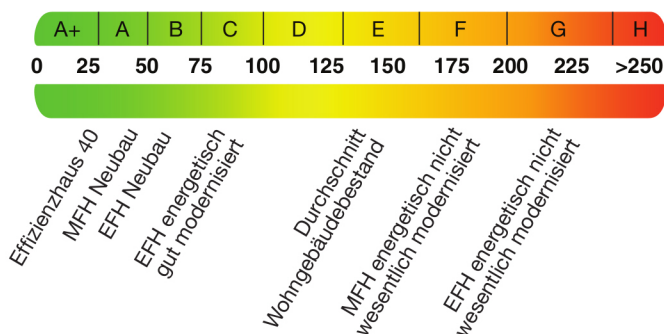
64 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.22	31.12.24	Erdgas L	1,10	746.433	293.859	452.574	1,07

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_v) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus