

Exposé

Terrassenwohnung in Gilching

Großzügige 4-Zimmer-Terrassenwohnung, Wintergarten, große Terrasse, Aufzug & Stellplatz zentral



Objekt-Nr. **OM-470251**

Terrassenwohnung

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Heidi Thalmeier

Talhofstrasse 30
82205 Gilching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	123,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	140,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	380 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.450 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1990 erbauten Mehrfamilienhauses mit Aufzug. Das Gebäude wurde zuletzt 2016 modernisiert und bietet ein angenehmes, gepflegtes Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und großzügige Raumaufteilung. Besonderes Highlight sind der lichtdurchflutete Wintergarten/Wohnbereich sowie die großzügige Dachterrasse, die viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich und eignet sich hervorragend als Homeoffice, Lesezimmer oder Gästebereich.

Ein Außenstellplatz für einen normalen PKW gehört verpflichtend zur Wohnung und ist Bestandteil des Mietvertrags.

Ausstattung

Ausstattung

- ca. 140 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- heller Wintergarten als vielseitig nutzbare Wohnraumerweiterung/Arbeitsbereich/Büro
- großzügige Dachterrasse
- 2 abgeschlossene Schlafzimmer z.B. Eltern- und Kinderschlafzimmer
- Küche (ca. 7,5 m²)
- 1 Badezimmer
- großer Abstellraum
- Aufzug (barrierefreier Zugang) – Bei Ausfall nur Treppenzugang möglich
- verpflichtender Außenstellplatz, der zur Wohnung gehört
- Fahrradabstellmöglichkeit im Gemeinschaftskeller
- Kellerraum bei Bedarf gegen Zusatzmiete gegen Absprache möglich
- Gas-Zentralheizung

Bodenbeläge

- hochwertiges Parkett im Wohnbereich
- Laminat in den Schlafzimmern
- Fliesen im Wintergarten und in der Küche
- Böden im Wohn- und Schlafzimmerbereich wurden 2013 bzw. 2022 vollständig erneuert bzw. aufgearbeitet

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Sonstiges

- Bezugsfrei ab spätestens Oktober 2026
- Der Einbau einer neuen Küche ist für September 2026 vorgesehen. Sollte der zukünftige Mieter den Einbau selbst koordinieren oder – nach vorheriger Abstimmung – übernehmen möchten, wäre auch ein früherer Einzug grundsätzlich möglich. Über die Details und eine entsprechende Regelung sprechen wir gerne persönlich.
- Vermietung mit pauschalen Betriebs- und Nebenkosten.
- Haustiere nach Absprache.
- Untervermietung, Kurzzeitvermietung und/oder Weitergabe an Dritte nicht erwünscht und generell nur mit Zustimmung des Vermieters im Ausnahme Fall möglich
- Gewerbliche Weitervermietung und Ferienvermietung (auch Airbnb) ist nicht erwünscht

Hinweise zur Vermietung

- Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Raumaufteilung ideal für Paare oder kleine Familien mit einem Kind, maximal zwei Kindern. Eine Vermietung an Wohngemeinschaften oder zur Untervermietung ist nicht vorgesehen.
- Wir wünschen uns ruhige, zuverlässige und langfristige Mieter, die die Wohnung wertschätzen und pfleglich behandeln.
- Besichtigungen finden am Freitag, den 17.07., statt. Da ich als Eigentümerin in Hamburg wohne, bin ich an diesem Wochenende persönlich in Gilching und führe die Besichtigungen selbst durch. Gegen Absprache sind diesem Wochenende auch weitere Termine möglich
- Provisionsfreie Vermietung direkt durch die Eigentümerin. Die Wohnung wird privat und ohne Makler vermietet – für Sie fällt daher keine Maklerprovision an. Die gesamte Kommunikation sowie die Besichtigungen erfolgen direkt mit der Eigentümerin.
- Wenn Sie Interesse an der Wohnung haben, freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage mit kurzen Vorstellung Ihrer Person bzw. Ihrer Familie. Geeignete Interessenten erhalten im Anschluss einen Besichtigungstermin.
- Zur Vorbereitung des Mietvertrags bitten wir die in die engere Auswahl kommenden Interessenten um Vorlage einer aktuellen SCHUFA-Auskunft sowie der Einkommensnachweise der letzten drei Monate. Auskunft zur Vormiete

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Talhofstraße in Gilching, in ruhiger Lage im alten Gewerbegebiet.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

- ca. 10 Gehminuten zur S-Bahn
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergarten, Sportplatz in Geh Nähe
- gute Anbindung an München und das Umland
- Autobahnanschluss ca. 5-10 Minuten Fahrzeit
- ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen für den täglichen Bedarf

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wintergarten/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten/Arbeitszimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wintergarten/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten/Arbeitszimmer



Wintergarten/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten/Arbeitszimmer



Wintergarten/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Küche derzeit

Exposé - Galerie



Küche derzeit



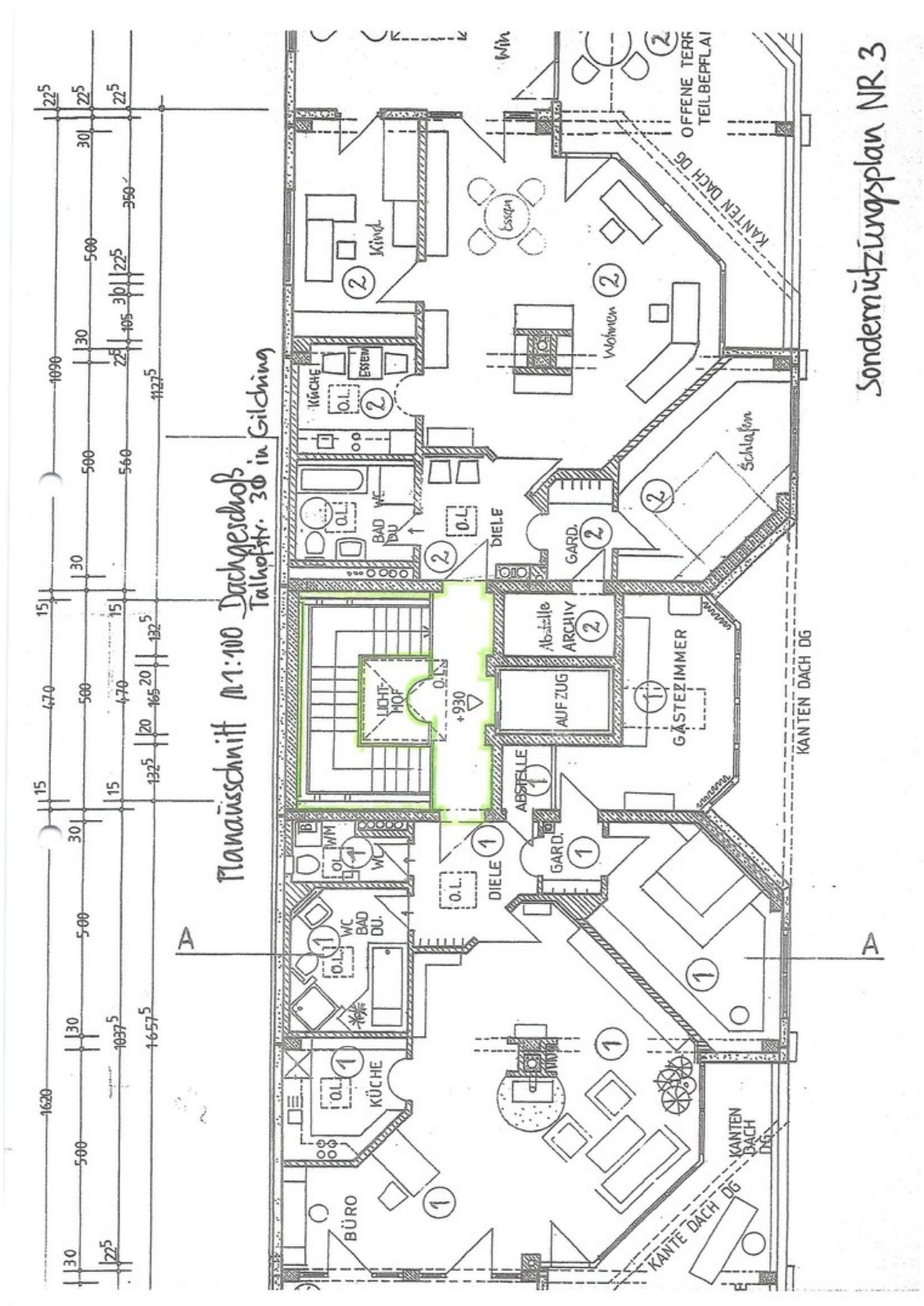
Küche derzeit

Exposé - Galerie



Küche derzeit

Exposé - Grundrisse



Sondernutzungsplan NR 3