

# Ihr neues Zuhause!



Einzigartig breite Doppelhäuser mit großem Grundstück, sowie privater Zufahrt, in grüner und familienfreundlicher Umgebung.

Realteilung, komplett schlüsselfertig.

Das perfekte Haus für ihre Familie!

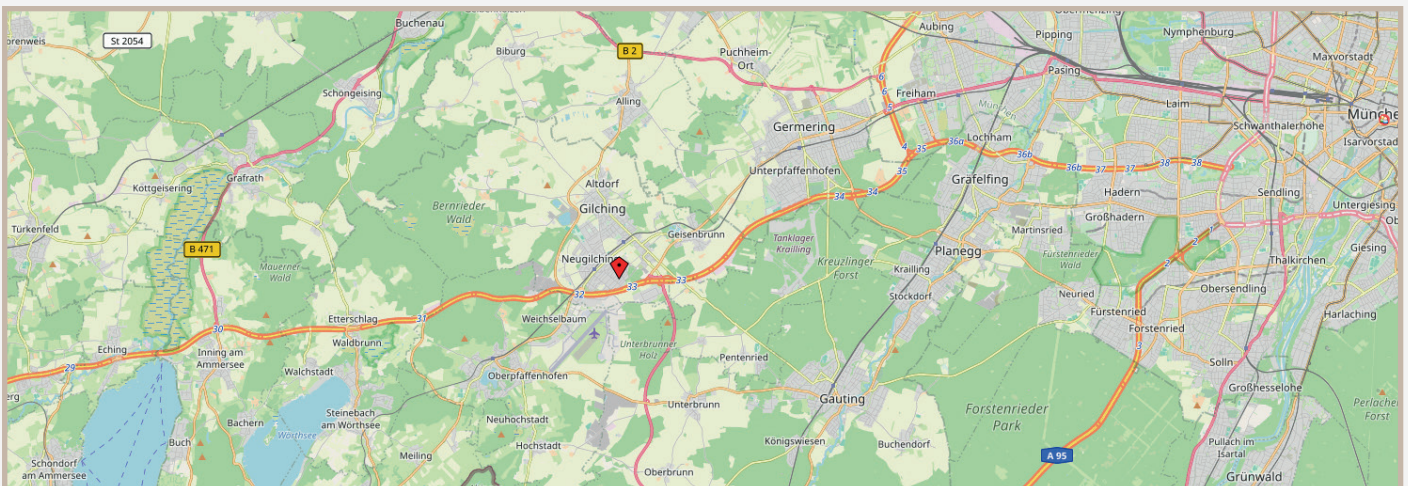
# Lagebeschreibung

## WILLKOMMEN IN GILCHING!

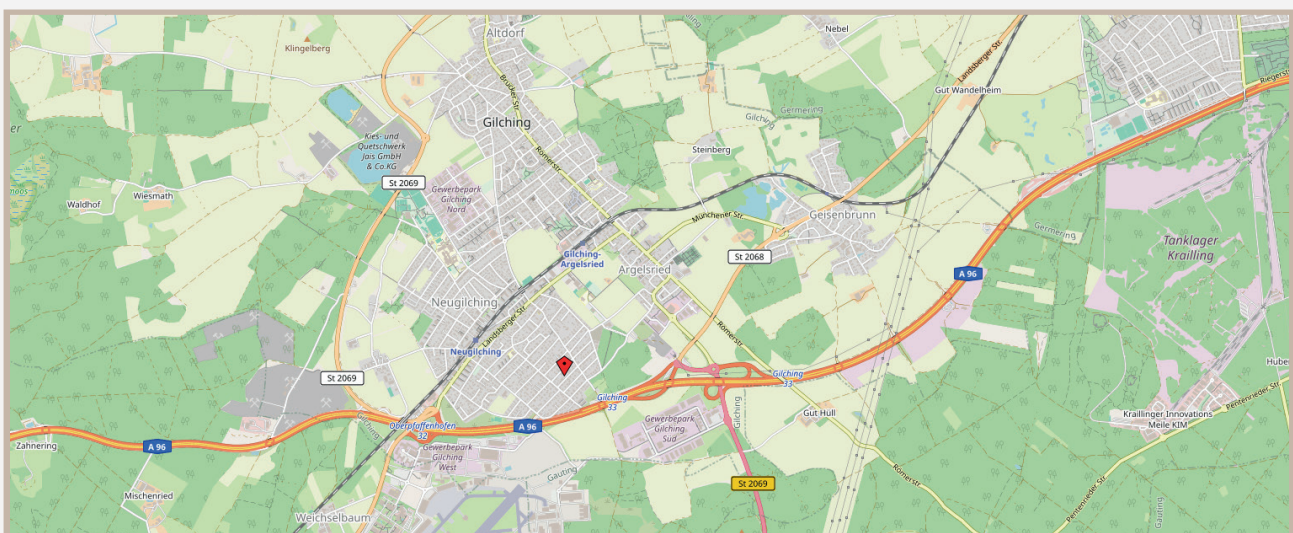
Eine der attraktivsten Wohngegenden im Landkreis Starnberg. Landschaftlich reizvolles Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Leben inmitten der drittgrößten Gemeinde in Starnberg in angenehmer Lage und mit kurzem Weg in die Metropole München – diese seltene Kombination wird jedem zuteil, der in eine der geräumigen Doppelhaushälften einzieht.

Die Bayerische Gemeinde Gilching bietet hervorragende Freizeit und Erholungsmöglichkeiten. Der wahrhaftig ausgezeichnet liegende Ort hat für Groß und Klein etwas zu bieten. Mit dem Fahrrad erreicht man in kürzester Zeit jegliche Einkaufs- und Kulturmöglichkeiten.

Von dem Grundstück erreicht man in kürzester Zeit die Stadt München, doch auch der Ort Gilching bietet wundervolle Natur, so wie Seen und Wälder zum Entspannen.



Makrolage



Mikrolage

# Lagebeschreibung



## SPORT UND FREIZEIT

### Sportmöglichkeiten

Spaß an Sport, wichtig für die Gesundheit – es erwartet Sie ein abwechslungsreiches Angebot. In Gilching haben Sie sehr viele Trainingsmöglichkeiten - ob Fitnessstudios, Schwimmbäder oder Laufstrecken in der freien Natur, Ihnen sind bei der Auswahl der Sportstätte keine Grenzen gesetzt.



### Sportstätte und Spielplätze

Fußball- und Tennisplätze, Skateanlagen, Yoga Studios und zahlreiche Spielplätze in Gilching und der Umgebung ermöglichen es, dass man keine langen Wege zurücklegen

muss, um zu schaukeln, skaten, kicken, klettern oder Gewichte zu heben. So ist jederzeit für Auspowerung gesorgt.



# Lagebeschreibung

## AUSGEHEN, EINKAUFEN, KULTUR

Gleich vor Ort in Gilching finden sich viele gute Einkaufsmöglichkeiten: Bäckereien, Supermärkte, Fachgeschäfte und vieles mehr sind schnell zu erreichen. Egal, was das Herz begehrt, es sind keine Grenzen gesetzt. Und wenn nicht in Gilching, dann in den 13km entfernten Germeringer Einkaufspassagen. Hier finden sich neben den bekannten Supermärkten, die unterschiedlichsten Läden und Boutiquen. Selbstverständlich ist auch für die medizinische Versorgung, durch eine große Anzahl an Arztpraxen und Apotheken gesorgt.

Doch nicht nur die Feinschmecker kommen in Gilching auf ihre Kosten. Auch Kulturliebhaber und das Partyvolk werden in Gilching fündig, dank der vielen umliegenden Kinos, Bars und Kulturzentren.



# Lagebeschreibung



## BILDUNG

In Gilching und der nahen Umgebung erstreckt sich ein mehr als ausreichendes Angebot verschiedener Bildungsinstitute, vom Kindergarten bis zur weiterführenden Schule.

In etwa 10 Minuten ist mit dem Auto die Grundschule erreicht und auch nur ein paar Minuten mehr zu diversen weiterführenden oder privaten Schulen.

Insgesamt verfügt Gilching über zwei Grundschulen, ein Gymnasium und eine Mittelschule. Darüber hinaus gibt es eine Musikschule, eine Volkshochschule und die Montessori Schule Gilching.



# Eckdaten

<b>Adresse</b>	auf Anfrage
<b>Objektart</b>	Bauvorhaben für 4 DHH
<b>Etagen</b>	EG; OG; DG; UG
<b>Zimmer</b>	<b>7 Zimmer</b> (Hobbyraum in Wohnraumqualität) zzgl. Küche zzgl. 2 Bäder zzgl. Gäste-WC
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Haus 1:</b> ca. 177m <sup>2</sup> / ca. 321 m <sup>2</sup> Grd. <b>Haus 2:</b> ca. 177m <sup>2</sup> / ca. 367 m <sup>2</sup> Grd. <b>Haus 3:</b> ca. 177m <sup>2</sup> / ca. 318 m <sup>2</sup> Grd. <b>Haus 4:</b> ca. 177m <sup>2</sup> / ca. 363 m <sup>2</sup> Grd.
<b>Baujahr</b>	Neubau 2023/2024
<b>Zustand</b>	Erstbezug / Haus in Bau
<b>Kaufpreis</b> <b>Frühjahrsaktion 2024</b> zzgl. Garage, Stellplatz, Photovoltaik	<b>Haus 1:</b> 1.351.500,- € statt 1.538.350,- <b>Haus 2:</b> 1.395.000,- € statt 1.573.350,- <b>Haus 3:</b> 1.349.995,- € statt 1.500.350,- <b>Haus 4:</b> 1.389.500,- € statt 1.550.850,-  Haus: 1-4 : 11.650,- Photovoltaik Haus: 1-4 : 15.000,- Stellplatz Haus: 1-4 : 27.500,- Garage
<b>Provision</b>	Keine Käuferprovision

# Ausstattung



## DURCHDACHTE PLANUNG Bauen mit Liebe zum Detail

### Einige Highlights im Überblick

- Bevorzugte, naturnahe Lage
- KfW 55
- Wohngesunde Ziegelbauweise
- Sonnige Terrassen, elegante Außenanlagen,
- Elektrische Rollläden
- Dreischeiben wärmeschutzverglaste Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, innen weiß (innen Kunststoff, außen Alu)
- Echtholzparkett Eiche
- CAT-7 Verkabelung mit Patchfeld
- Hobbyraum in Wohnqualität
- Große Einzelgarage und Stellplatz
- Realteilung
- Voll erschlossen
- Hauseigene Zufahrt
- Photovoltaikanlage

... und vieles mehr



Referenzobjekt



Referenzobjekt

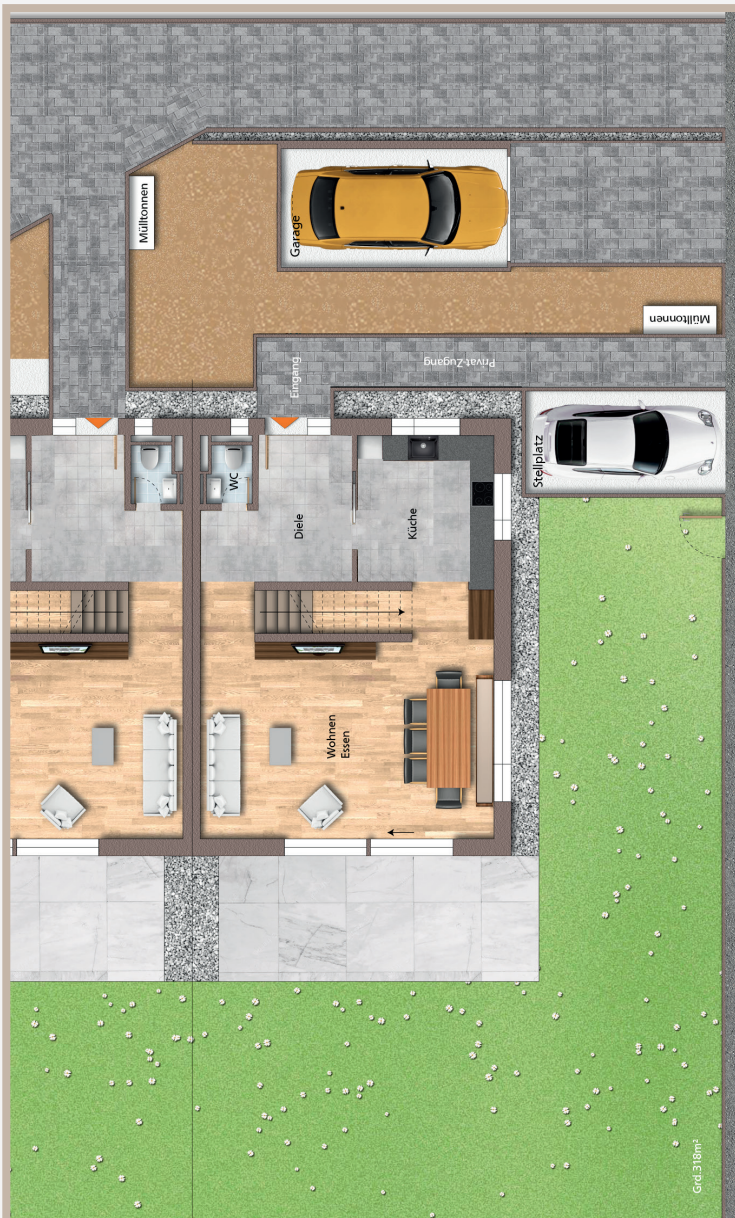


Referenzobjekt





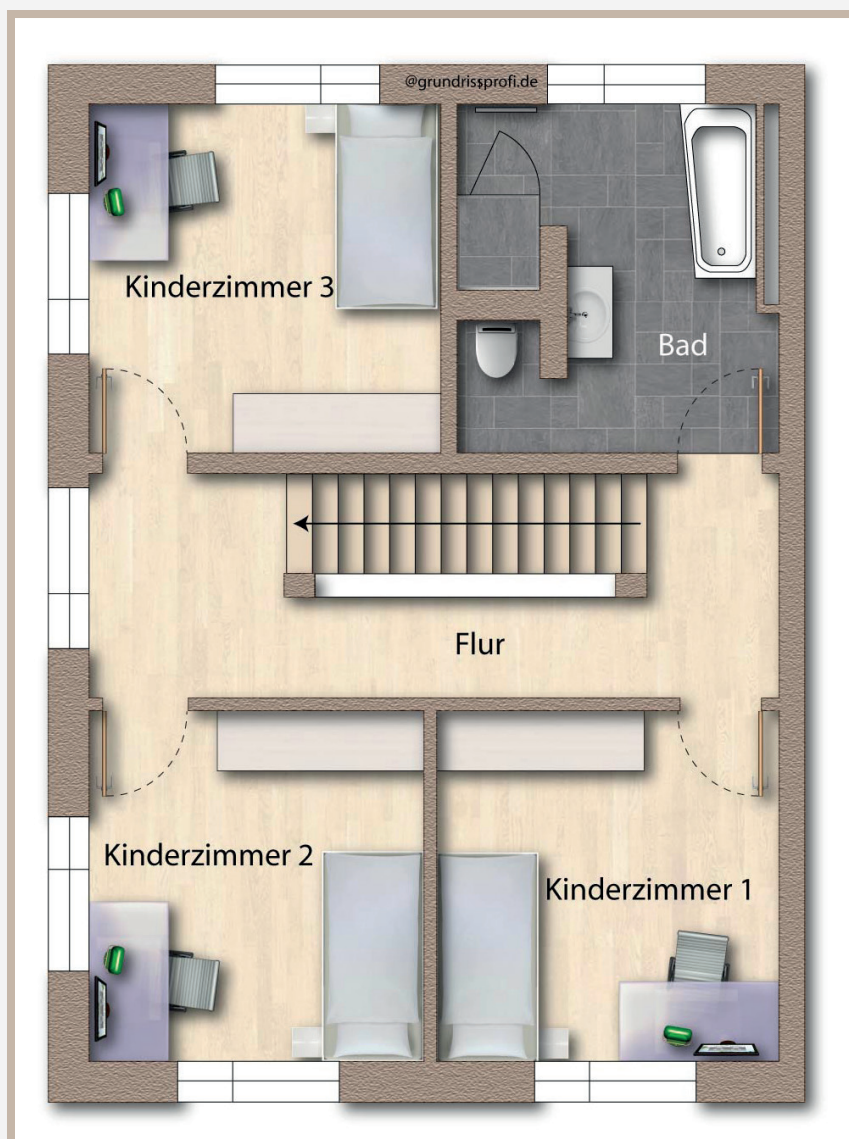
# Erdgeschoss



Schon im Eingangsbereich erwartet einen eine freundliche Atmosphäre und die Aussicht auf großzügige Flure, die entweder zu einem Gäste-WC oder in die komfortable Küche führen. Die Küche überzeugt mit viel Stauraum und einer modernen Ausstattung – außerdem bietet sie einen angenehmen Übergang zu dem Wohn- und Essbereich, welcher mit den großen Fensterfronten einen hellen und großzügigen Raum schafft.

Zimmer	Angaben im m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	36,3m <sup>2</sup>
Küche	11,52m <sup>2</sup>
WC	1,74m <sup>2</sup>
Diele/Flur	10,01m <sup>2</sup>
Terrasse	11,54m <sup>2</sup>
EG gesamt	71,02m <sup>2</sup>

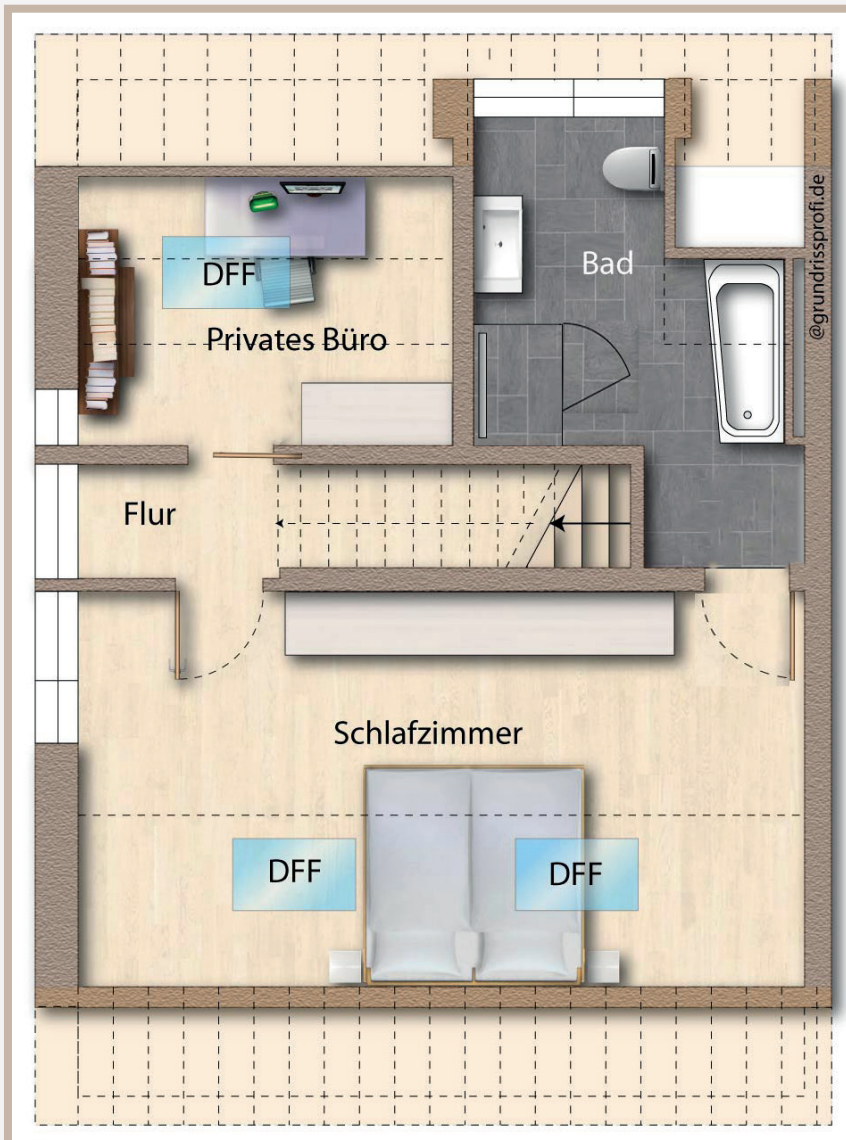
# Obergeschoss



Über die Treppe erreicht man das eigene Reich der Kinder. Mit insgesamt drei Kinderzimmern und einem Familienbadezimmer steht der Familienplanung nichts im Wege - alle drei Zimmer haben beinahe dieselbe Größe und sind somit fair aufgeteilt. Durch den hellen Flur sind die Zimmer einfach zu erreichen.

Zimmer	Angaben in m <sup>2</sup>
Flur	10,70m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	11,93m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	11,93m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 3	12,18m <sup>2</sup>
Bad	10,01m <sup>2</sup>
OG gesamt	56,75m <sup>2</sup>

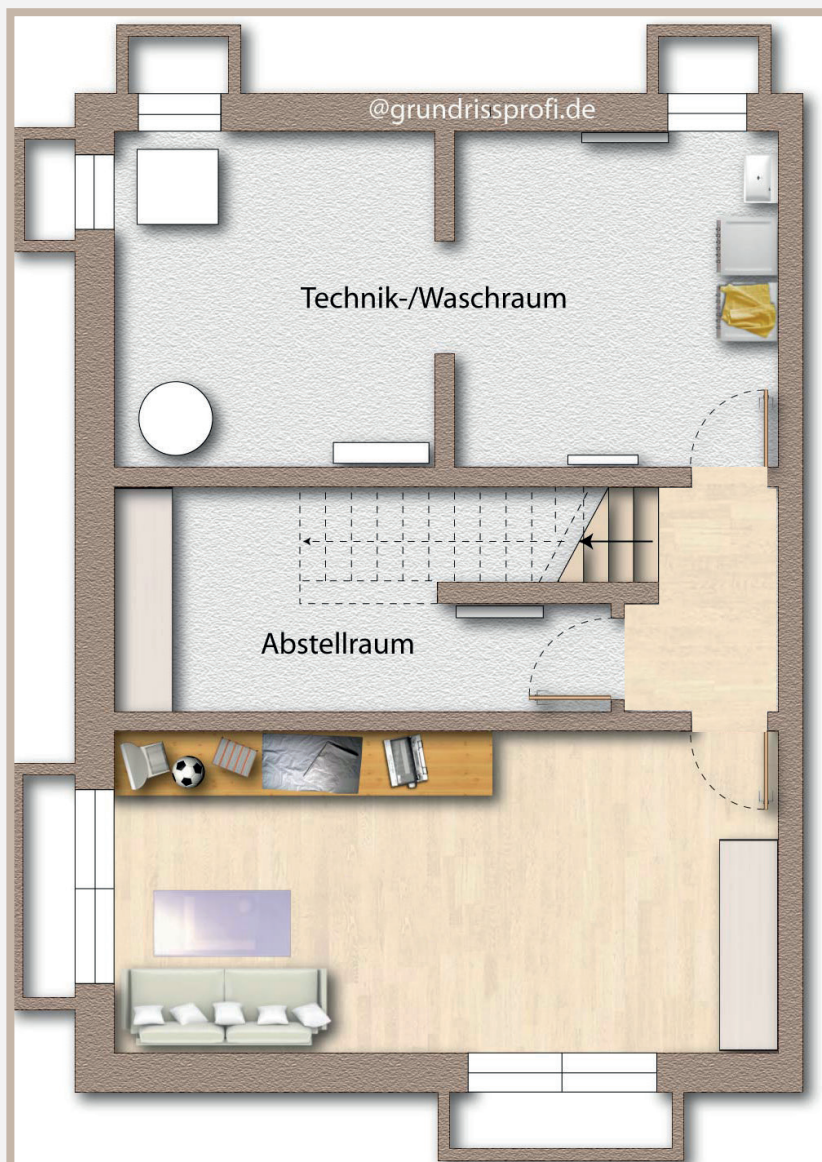
# Dachgeschoss



Im Dachgeschoss erwartet einem unter anderem eine Menge Platz, viel Stauraum und Möglichkeiten zur freien Entfaltung. Neben einem großzügigen Schlafzimmer findet sich hier ein weiteres Familienbadezimmer und als Bonus das private Arbeitszimmer. In diesem Stockwerk herrscht eine gemütliche Atmosphäre, welche von Dachfenstern (inkl. elektr. Außenrolläden zur Verdunklung) ermöglicht wird.

Zimmer	Angaben in m <sup>2</sup>
Flur	1,94m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,07m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	6,29m <sup>2</sup>
Bad	9,29m <sup>2</sup>
<b>DG gesamt</b>	<b>37,59m<sup>2</sup></b>

# Untergeschoss



Auch im Keller hört es mit dem Wohnraum nicht auf, denn hier hat man die Wahl, was man aus dem Hobbyraum macht, welcher sich neben dem Technik- und Waschraum befindet. Beide Räume sind durch einen Abstellraum, in dem auch die Treppe endet, verbunden. Der Keller bietet grundsätzlich viel Stauraum und verbindet Pflicht und Freizeit wunderbar.

Zimmer	Angaben in m <sup>2</sup>
Hobbyraum in Wohnraumqualität	11,49m <sup>2</sup> (angerechnet 50% = ca. 23 m <sup>2</sup> WNfl)

# Visualisierungen



# Widerruf

Dieses Prospekt wurde mit großer Sorgfalt und nach den Vorgaben des Verkäufers hergestellt.

Trotz aller Sorgfalt erheben alle Angaben, insbesondere zu den steuerlichen und rechtlichen Grundlagen, keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für den Inhalt sind nur die zu dem Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes bekannten uns erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

Gewährleistungsansprüche sowie gesamtschuldnerische Haftung der Vertragspartner für Prospektangaben sind ausgeschlossen.

Abweichende Aussagen von den Prospektangaben sind unzulässig, es sei denn sie wurden vom Prospektherausgeber schriftlich bestätigt.

Im Kaufpreis sind nur die in der Baubeschreibung genannten Einrichtungsgegenstände enthalten. Alle anderen evtl. dargestellten oder eingezeichneten Gegenstände sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sind Sie damit einverstanden, dass wir Ihnen die Informationen schon vor Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist zuschicken und den Maklervortrag somit ausführen.

Bei vollständiger Erfüllung der Maklertätigkeit erlischt damit Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht.

Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher finden Sie unten beigefügt.

Da die Provision selbstverständlich nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich kaufen bzw. mieten, bleibt Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit insoweit unverbindlich.

## GRÄSER IMMOBILIEN und FINANZMANAGEMENT

82110 Germering b. München, Gabriele-Münter-Straße 5

Tel.: 089-89441310 FAX 089-89441319

[www.graeser-immofinanz.de](http://www.graeser-immofinanz.de)

email: [info@graeser-immofinanz.de](mailto:info@graeser-immofinanz.de)

-----  
Offizieller (juristischer) Text der Widerrufsbelehrung für Verbraucher:

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [Gräser Immobilien- und Finanzmanagement, Gabriele-Münter-Str. 5, 089 / 89 44 13 0, [info@graeserimmofinanz.de](mailto:info@graeserimmofinanz.de)] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Abb. 1: <https://www.gruene-gilching.de/>

Abb. 2: <https://www.starnbergammersee.de/detail/id=6081363658141b1fc6a37317>

Abb. 3: <https://www.amper-kurier.de/de/region/gilching/exhibitionist-am-gilchinger-badesee-aufgetreten>

Abb. 4: <https://www.gilching.de/>

Abb. 5: <https://www.merkur.de/sport/amateur-fussball/landkreis-starnberg/tsv-gilching-argelsried-umbruch-maximilian-hoelzl-neuzugaenge-saison-transfer-news-91612132.html>

Abb. 6: <https://tsv-ga.de/tennis/spielstaetten-indoor-outdoor/>

Abb. 7: <https://krafthalle.com/>

Abb. 8: <https://www.youtube.com/watch?v=rfsLOazyf2k>

Abb. 9: <https://www.kult.cafe/>

Abb. 10: <https://www.openstreetmap.org/#map=18/48.09691/11.29808>

Abb. 11: <https://www.merkur.de/lokales/starnberg/gilching-ort28732/weil-die-klassenleiterin-ausfaellt-vierte-klasse-in-gilching-auf-andere-aufgeteilt-91237248.html>

Abb. 12: <https://www.gilching.de/familie-bildung/schulen/grundschulen>

Abb. 13: <https://www.gilching.de/familie-bildung/schulen/sonstige-schulen>

Abb. 14: <https://primadonna.placeport.net/>

Abb. 15: <https://www.merkur.de/lokales/starnberg/gilching-ort28732/kultur-frei-haus-mit-dem-lieferdienst-91869379.html>

\*Alle Visualisierungen sind Referenzobjekte aus Sicht des Illustrators (Hakenholzweg)

[https://gutscheinbuch.de/data/crm\\_vertrag/600023\\_190911\\_133617MS/galerie/600023\\_190911\\_133617MS\\_galerie4\\_800px.jpg](https://gutscheinbuch.de/data/crm_vertrag/600023_190911_133617MS/galerie/600023_190911_133617MS_galerie4_800px.jpg)

<https://tsv-gilching.de/wp-content/uploads/logo-gif.gif>

[https://www.gilching.de/fileadmin/user\\_upload/images/kultur-freizeit/2021.09.02\\_-\\_skateranlage\\_-\\_starnberger\\_weg\\_\\_5\\_.jpg](https://www.gilching.de/fileadmin/user_upload/images/kultur-freizeit/2021.09.02_-_skateranlage_-_starnberger_weg__5_.jpg)