



Ihr neues Zuhause!



Einzigartige DHH in grüner und familienfreundlicher
Umgebung.

Realteilung, schlüsselfertig vom Keller bis zum Dach.
Das perfekte Haus für ihre Familie!

Lagebeschreibung

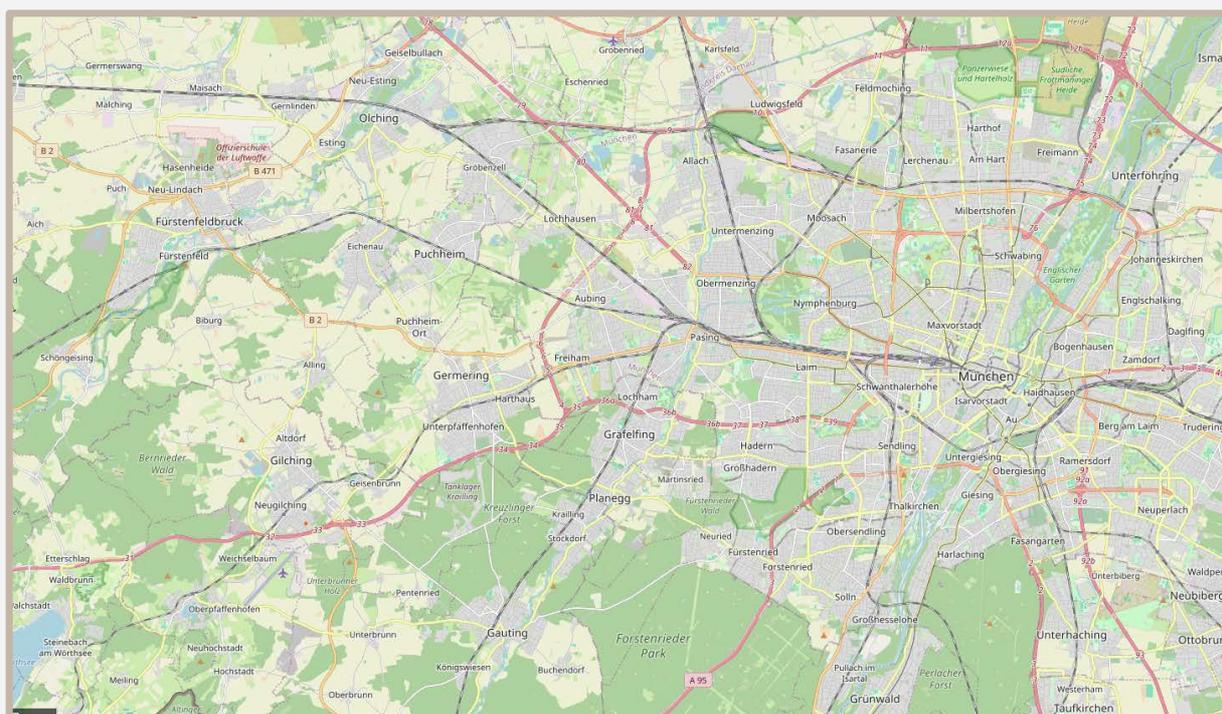
WILLKOMMEN IN GILCHING!

Die Doppelhaushälfte befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Gilching, in der ruhigen und grünen Waldstraße. Gilching gehört zum oberbayerischen Landkreis Starnberg und liegt nur etwa 20 Kilometer westlich der Münchner Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Neubauten und viel Natur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station „Gilching-Argelsried“ ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach München (S8, ca. 30 Minuten bis zum Marienplatz). Die Autobahn A96 ist ebenfalls schnell erreicht und verbindet Gilching optimal mit München und dem Fünfseenland.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Restaurants, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Reitställe, das Naherholungsgebiet Weißlinger See und schöne Rad- und Wanderwege in den angrenzenden Wäldern sorgen für hohe Lebensqualität.

Gilching ist ein attraktiver und wachsender Wohnort mit hervorragender Infrastruktur – besonders beliebt bei jungen Familien, Naturliebhabern und Berufspendlern mit Bezug zur Landeshauptstadt.



Makrolage



Eckdaten

Adresse	auf Anfrage
Objektart	Bauvorhaben für 2 DHH Realteilung mit eigener privater Zuwegung
Etagen	EG; OG; DG; UG
Zimmer	5 Zimmer (zzgl. Hobbyraum in Wohnraumqualität) zzgl. Küche zzgl. 2 Bäder zzgl. Gäste-WC
Wohnfläche:	ca. 133 m ² Wfl.
Grundstücksfläche in m²	Haus A: ca. 204 m ² Haus B: ca. 201 m ²
Baujahr	Neubau
Zustand	Erstbezug
Kaufpreis in Euro	Haus A: 950.000,-- Euro Haus B: 990.000,-- Euro
zzgl. Garage	20.000,-- €
zzgl. Stellplatz	10.000,-- €
angestrebter Bezugstermin	Ende 2026
Provision	Keine Käuferprovision

Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte ist ein wahres Wohlfühlhaus: eine projektierte Immobilie mit kreativem Freiraum.

Sie können noch mitplanen.

Die lichtdurchflutete, offen gestaltete Architektur schafft im großzügigen Wohn- und Essbereich eine einladende Atmosphäre – perfekt für gesellige Abende mit Freunden, entspannte Familienzeit oder einfach zum Zurücklehnen und Durchatmen.

Ein besonderes Highlight: der vielseitig nutzbare Hobbyraum in Wohnraumqualität. Ob Homeoffice, Gästezimmer, Fitnessbereich oder Spielzimmer – hier entstehen Räume, die sich ganz Ihrem Lebensstil anpassen.

Zwei moderne, hochwertig ausgestattete Badezimmer und ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort und Entlastung im Familienalltag.

Dank der Realteilung genießen Sie maximale Ruhe und Privatsphäre – ein echtes Plus für alle, die Wert auf ein diskretes Wohnumfeld legen.

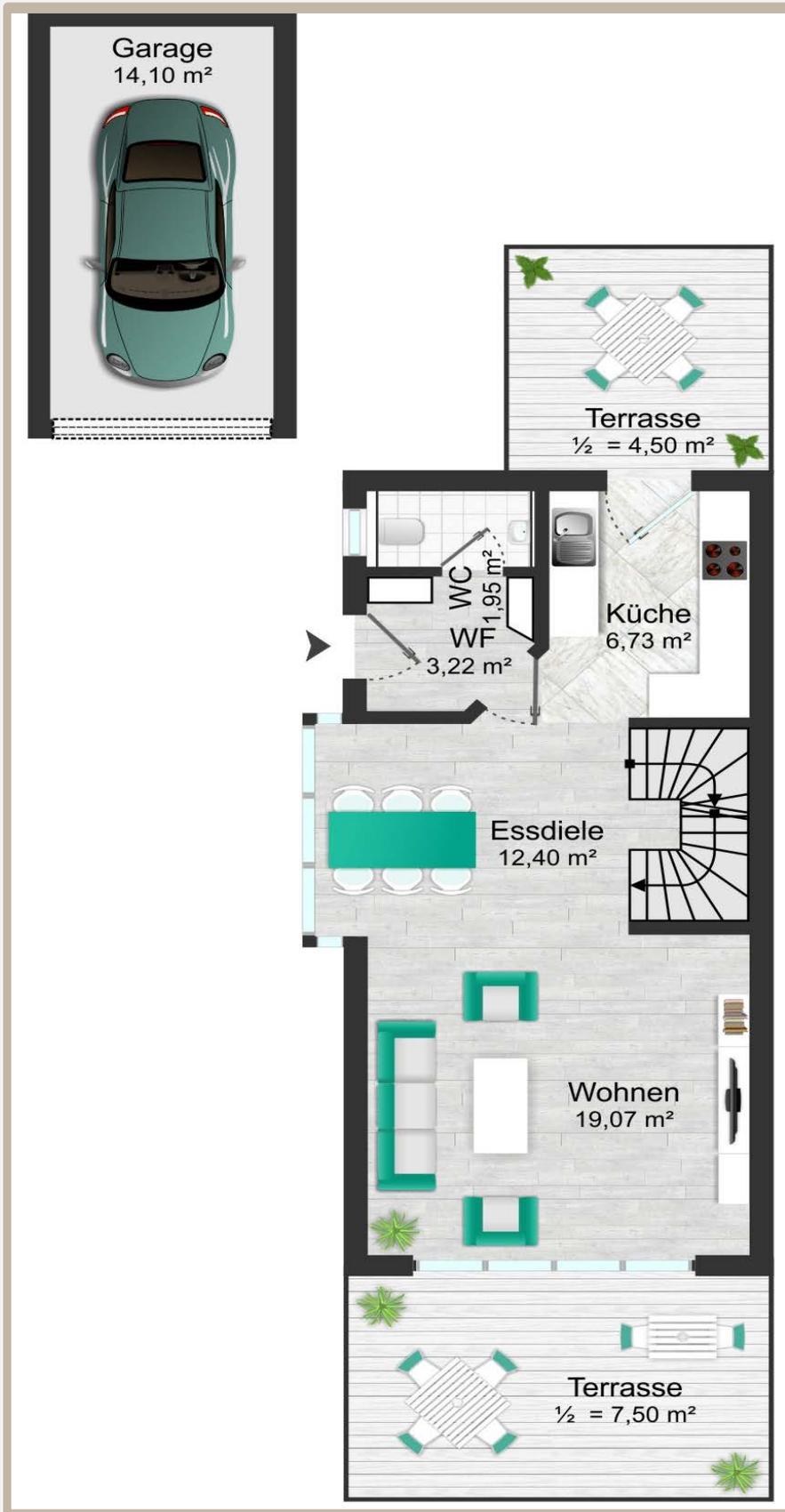
Die massive Bauweise, kombiniert mit einer stilvollen, zeitgemäßen Architektur, steht für Energieeffizienz, Werthaltigkeit und Langlebigkeit.

Und das Beste: Das großzügige Grundstück bietet Raum für Ihre Gartenträume – ob Sonnenterrasse, Kräuterbeet oder ein eigener Spielbereich für Kinder.

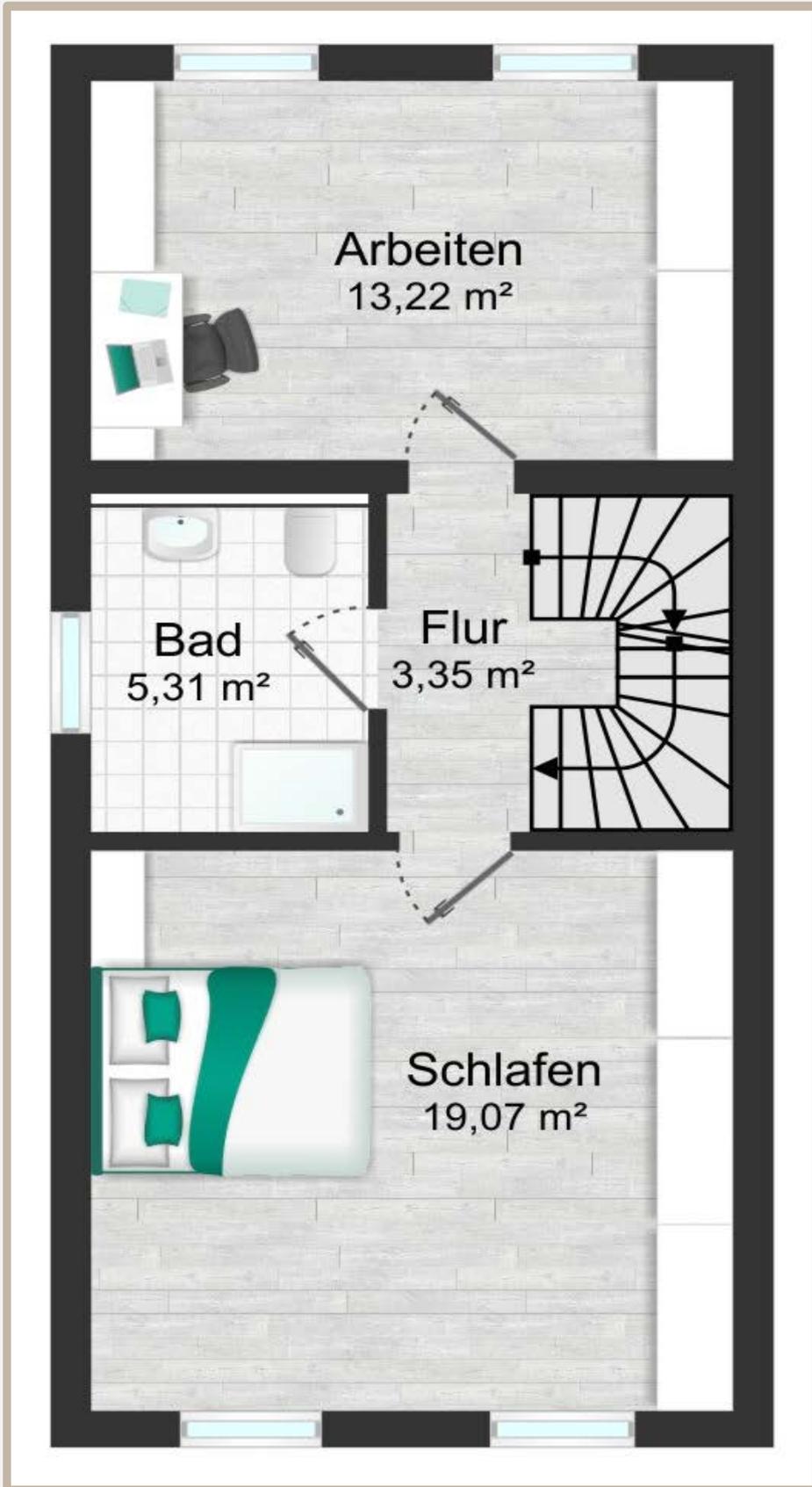
2 Gartenbereiche lassen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

Direkt von der Küche aus können Sie im hinteren Garten in aller Ruhe Ihre Mahlzeiten genießen oder sich zurückziehen, während der vordere Garten, den Sie über das Wohnzimmer betreten ein Süd-West-Sonnengarant darstellt.

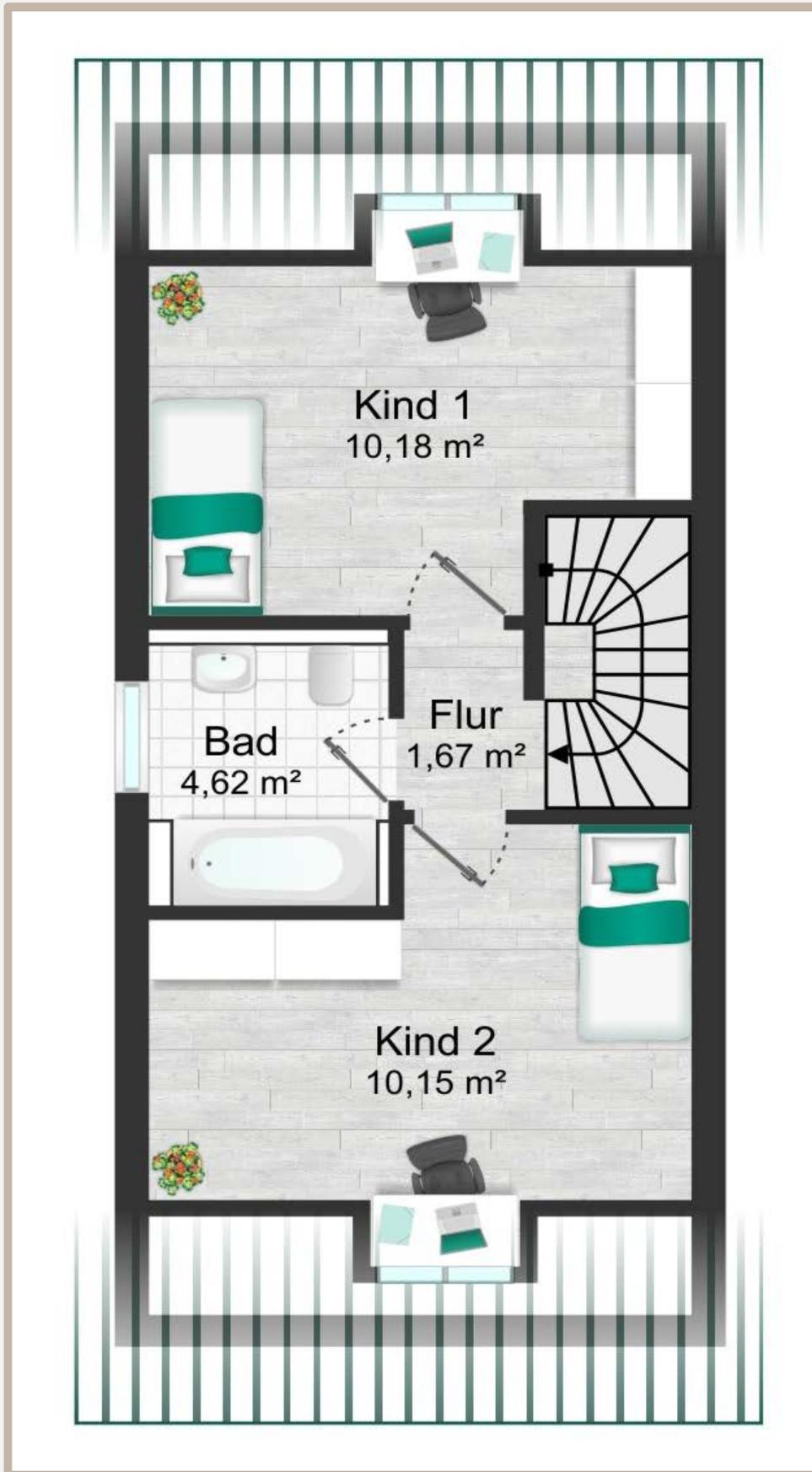
Erdgeschoss



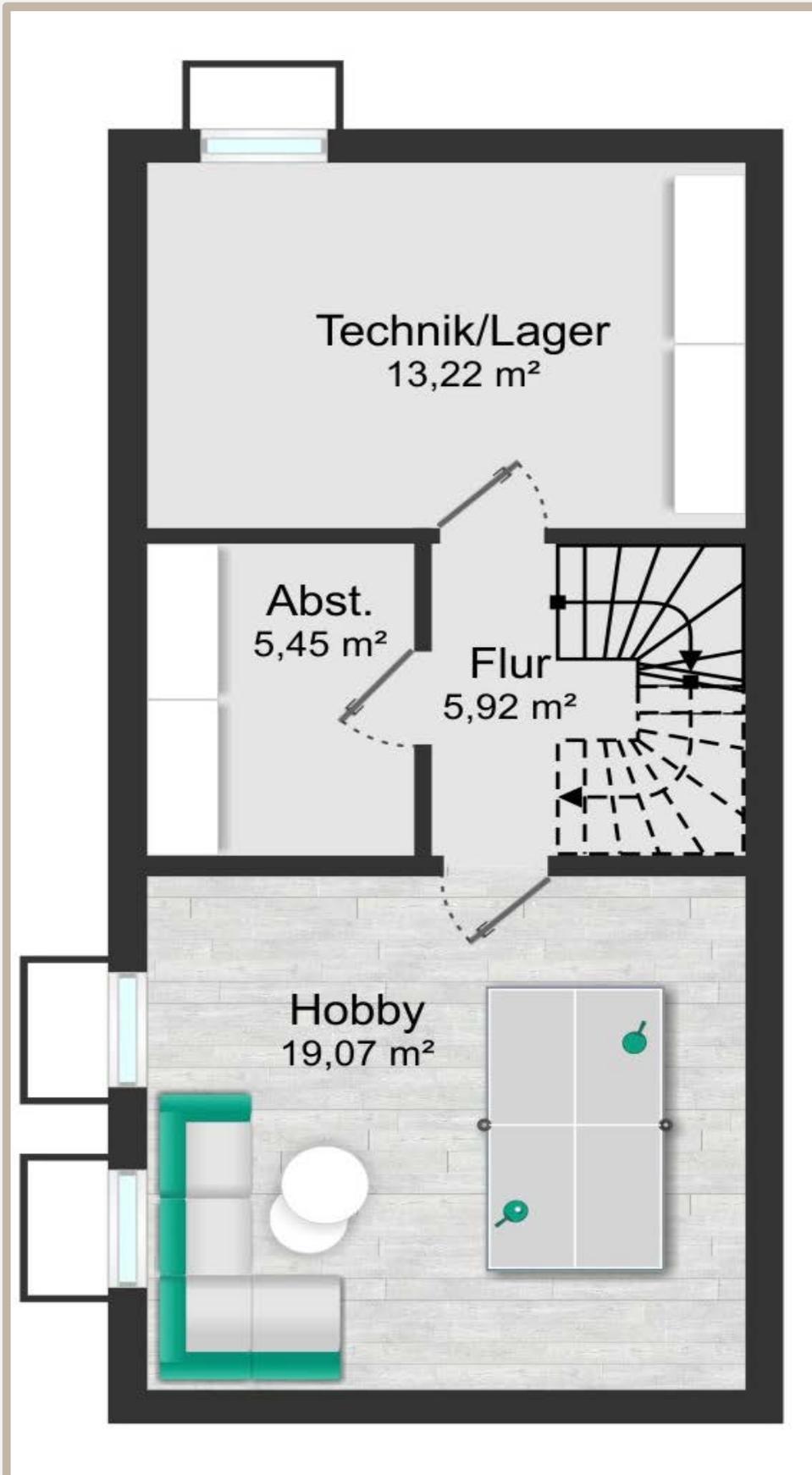
Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss





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 Maklervertrag somit ausführen.

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

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

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, Bahnhofplatz 6

Tel.: 089-89441310

www.graeser-immofinanz.de

email: 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, Bahnhofplatz 6, 089 / 89 44 13 0, info@graeserimmofinanz.de] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte 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.

