

DHH- Vielseitig nutzbar!

Gilching

5 Seen Land - LK Starnberg

A+++ Mehrfamilienhaus - Platz für Alle -
liebevoll geplant für große Familien -
Baujahr 1975 - teilrenoviert - 240m² Wfl. -
8 Zi. - 3 Bäder - 2 Küchen - Süd Grundstück -
TOP Infrastruktur

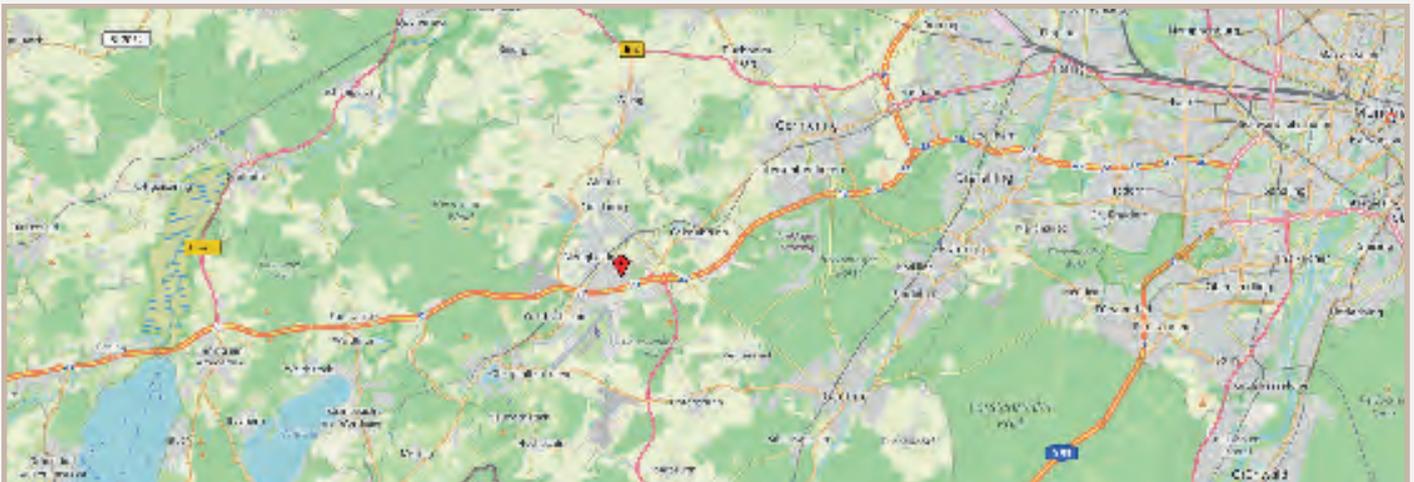
Lagebeschreibung

WILLKOMMEN IN GILCHING!

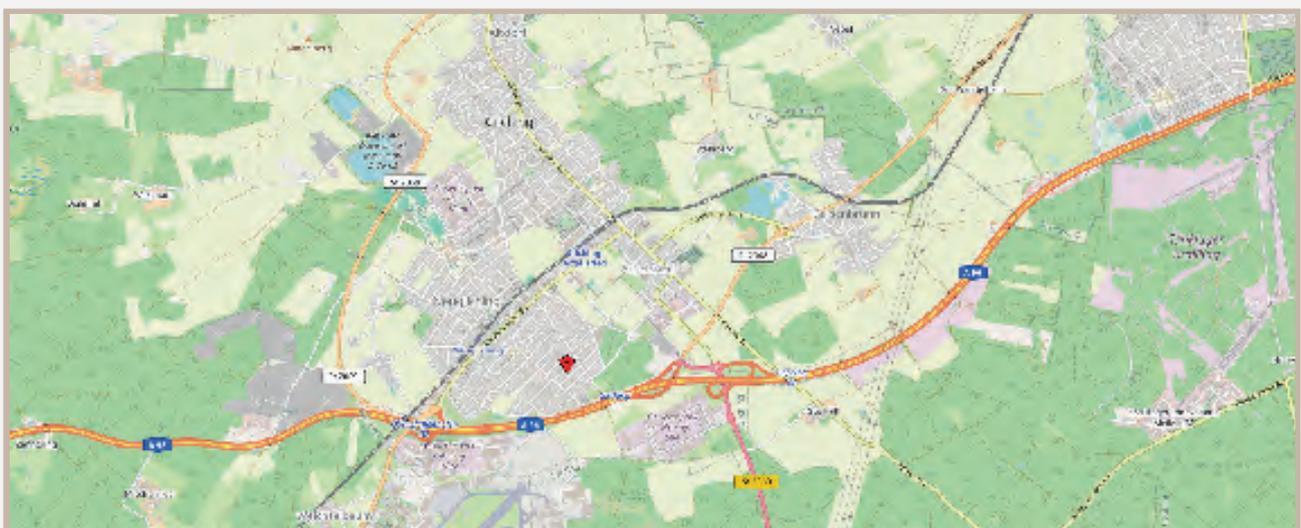
Eine der attraktivsten Wohngegenden im Landkreis Starnberg. Landschaftlich reizvolles Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Leben inmitten der drittgrößten Gemeinde in Starnberg in angenehmer Lage und mit kurzem Weg in die Metropole München – diese seltene Kombination wird jedem zuteil, der in dieses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

G

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

Adresse	auf Anfrage
Objektart	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
Etagen	EG; OG; DG; UG
Zimmer	8 Zimmer (Hobbyraum in Wohnraumqualität) zzgl. 2 Küchen zzgl. 3 Bäder zzgl. Gäste-WC
Wohnfläche:	ca. 230 - 240 m ² Wfl.
Grundstücksfläche in m²	ca. 506 m ² Grd.
Baujahr	1975
Zustand	teilrenoviert
Kaufpreis in Euro	990.000,- Euro
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Provision vom Käufer	3,57% inkl. ges. MwSt.

Ausstattung



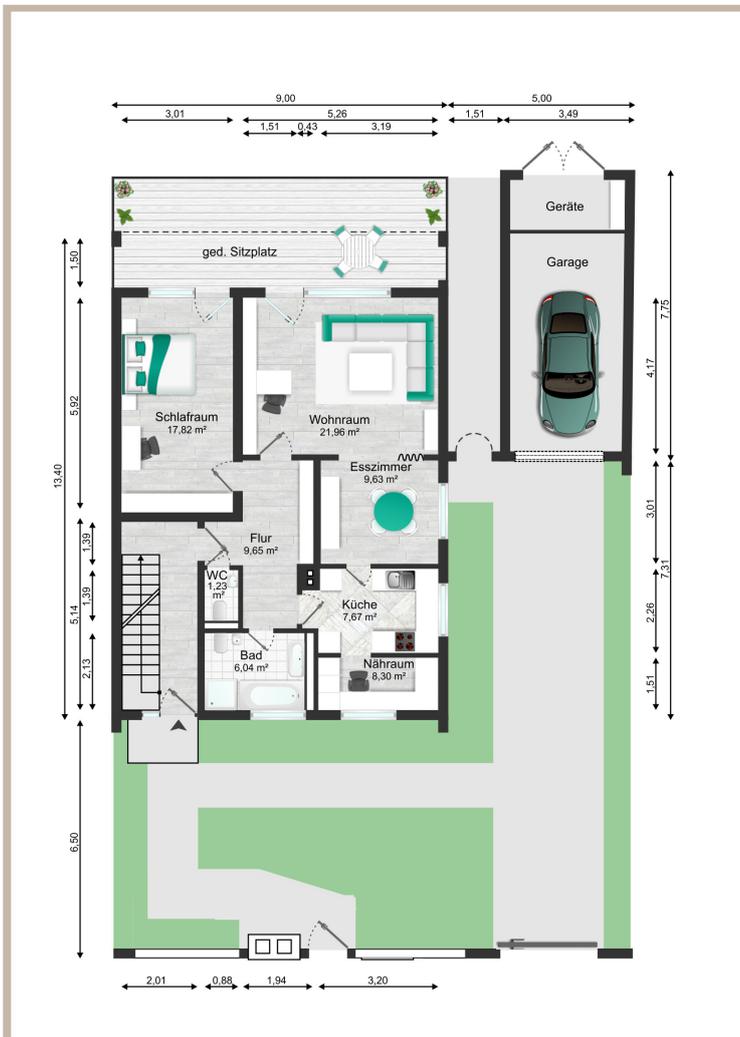
liebevoll für die große Familie geplant

Einige Highlights im Überblick

- Bevorzugte, naturnahe Lage
- Doppelhaushälfte als Zwei- oder Mehrgenerationenhaus
- 2 Gäste-WC
- 3 Bäder zum Teil renoviert
- 2 Küchen
- 2 vollwertige Wohnungen im Erd- und Obergeschoss
- große Südterrasse im Erdgeschoss
- große Südloggia im Obergeschoss
- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- große Garage mit "Grube" für Hobbymechaniker
- große Gartenhütte
- geräumige Zufahrt mit Stellplatz
- großer Südgarten mit Beet
- Echtholzparkett
- Fliesen

... und vieles mehr

Erdgeschoss



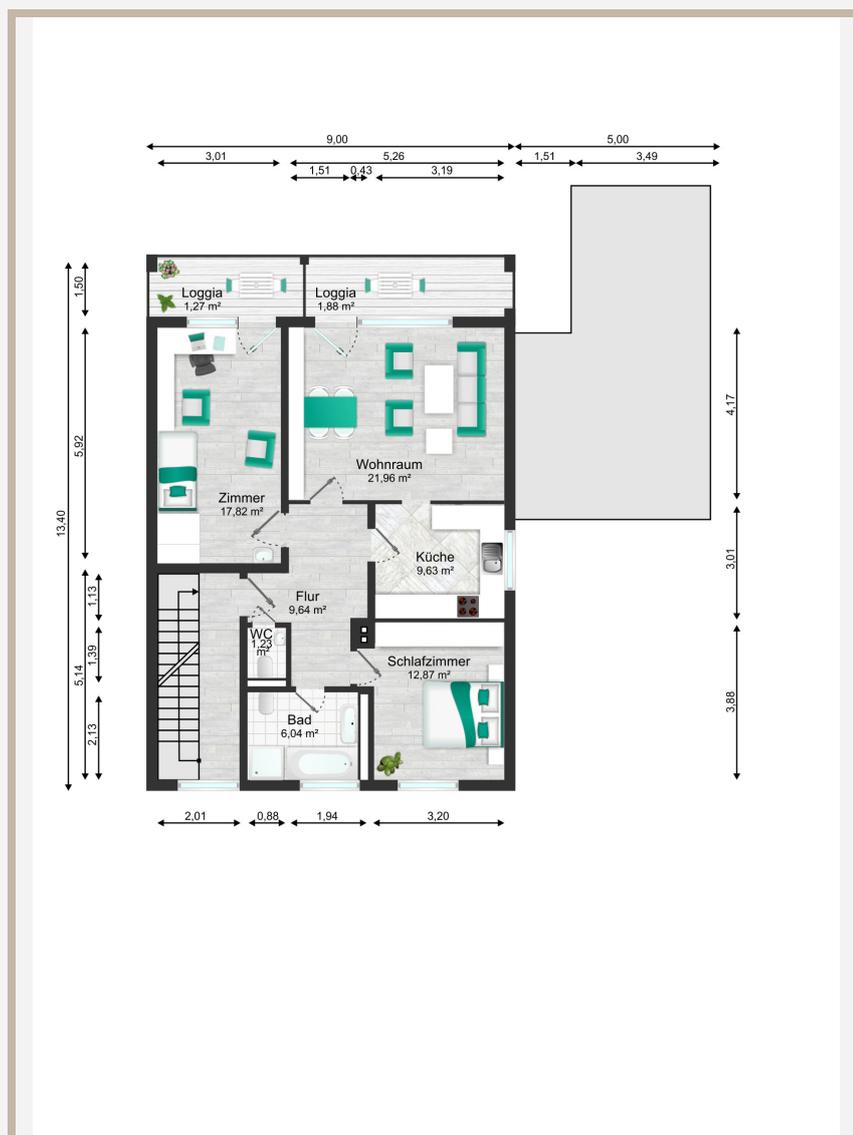
Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige 3,5 Zimmerwohnung mit Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, renoviertem Bad, Gäste-WC und einem "Näheraum" oder Home-Office.

Das Esszimmer lässt sich durch minimale Umbaumaßnahmen in ein Kinderzimmer umwandeln.

Vom Schlafzimmer und Wohnzimmer gelangen Sie auf die großzügige überdachte Südterrasse, den Südgarten mit Gartenhaus und zur geräumigen Garage.

Zimmer	Angaben im m ²
Essen	9,63 m ²
Wohnen	21,96 m ²
Küche	7,67 m ²
Bad	6,04 m ²
Diele/Flur	9,65 m ²
Schlafen	17,82 m ²
Nähen	4,83 m ²

Obergeschoss

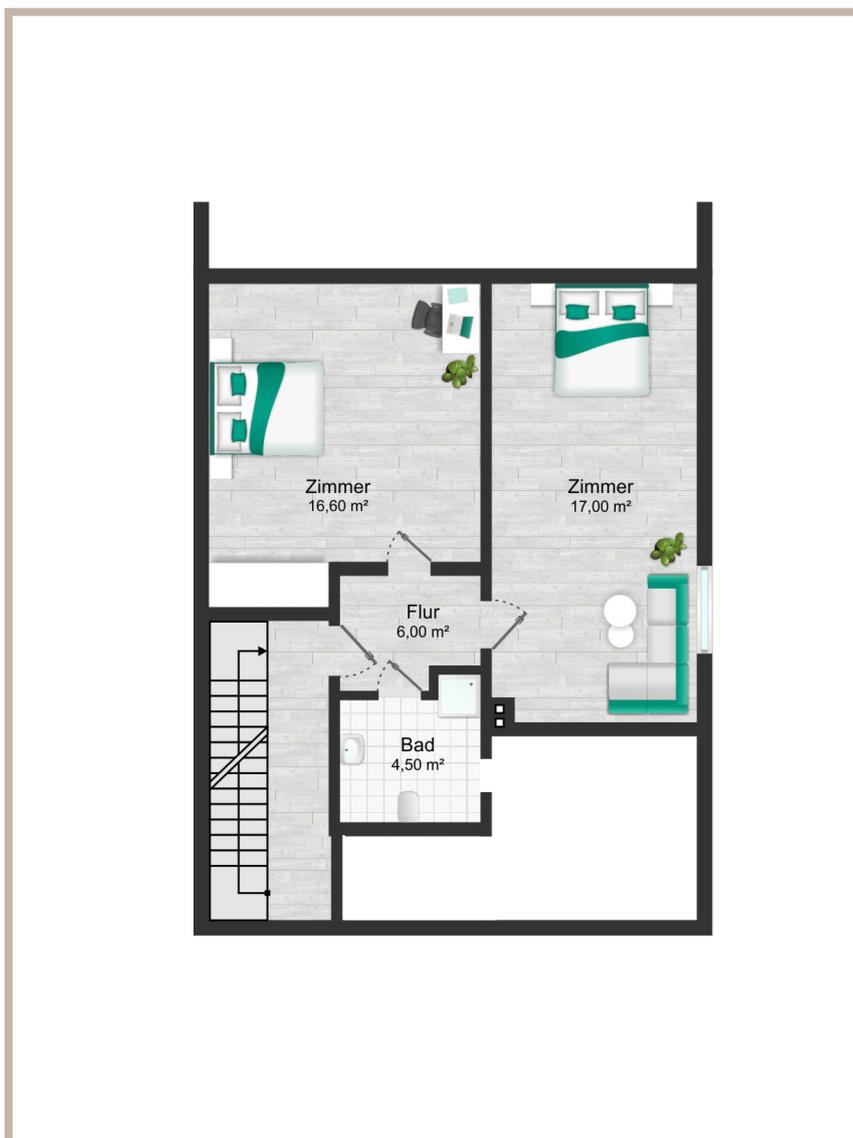


Über die Treppe erreicht man die 2. 3-Zimmerwohnung mit Gäste-WC, renoviertem Badezimmer, Küche, 2 Schlafzimmer und Wohnraum. Zudem erwartet Sie dort eine geräumige Süd-Loggia, die vom Wohnraum und einem Schlafzimmer aus begehbar ist.

Es ließe sich auch eine Wendeltreppe von der Loggia seitwärts in den Garten bauen, damit wäre der direkte Weg in den Südgarten oder sogar ein zweiter Zugang zur Wohnung gegeben.

Zimmer	Angaben in m ²
Flur	9,64 m ²
Wohnzimmer	21,96 m ²
Schlafzimmer	12,87 m ²
Schlafzimmer	17,82 m ²
Bad	6,04 m ²
Küche	9,63 m ²

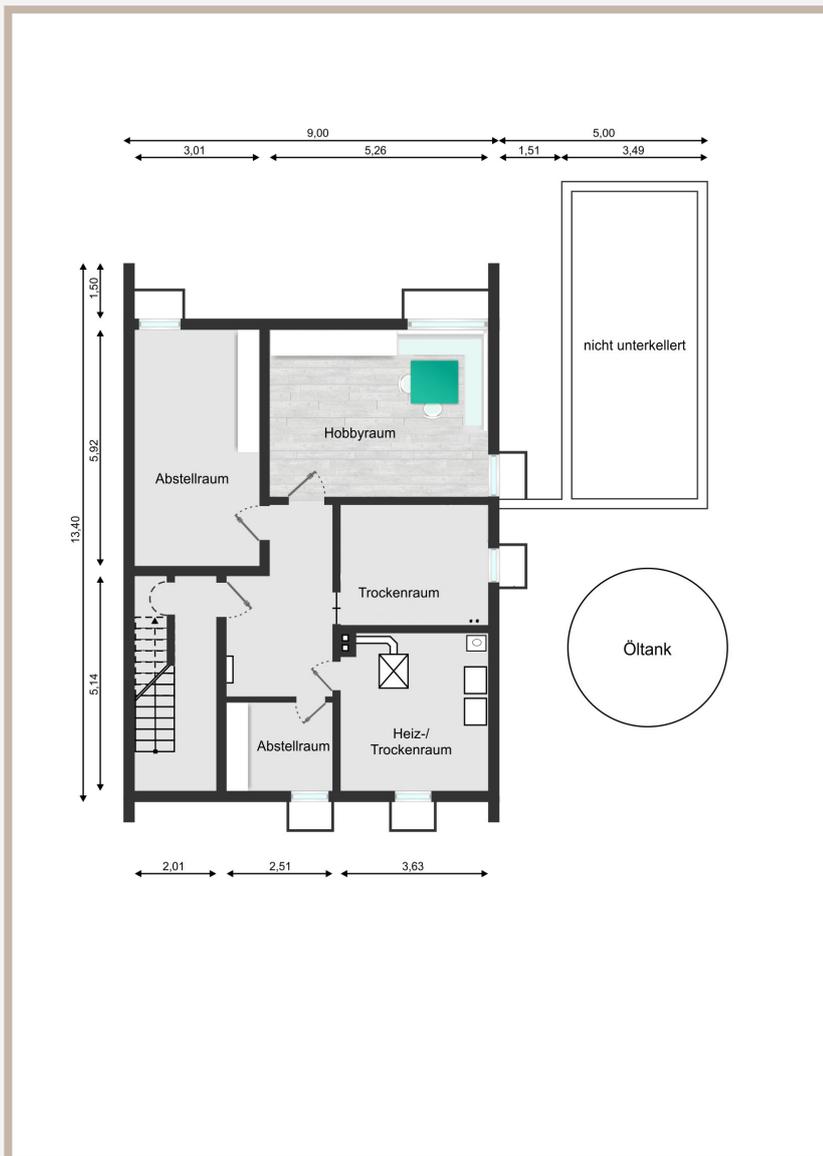
Dachgeschoss



Im Dachgeschoss erwartet eine weitere Wohneinheit mit 2 Zimmern, eins davon mit Küchenanschlüssen vorbereitet und ein Badezimmer.

Zimmer	Angaben in m ²
Flur	6,00 m ²
Zimmer 1 mit Küchenanschluß	16,60 m ²
Zimmer 2	17,00 m ²
Bad	4,50 m ²

Untergeschoss



Im Keller befindet sich neben der Heizung noch diverse Abstellräume und der Hobbyraum. Der Tank wurde unterirdisch nach außen verlegt und befindet sich nicht mehr, entgegen der Zeichnung, im Wohngebäude.

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 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, 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, 82110 Germering, 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 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.