



OBJEKT 38481953

Gilching - Waldkolonie: Sonnenverwöhnte Doppelhaushälften! 50% verkauft

AM KESSELBOSCHEN 22 IN 82205 GILCHING

© FLOWFACT GmbH

Finanzkonzept24 GmbH

Erich-Zeitler-Str. 1 | 85737 Ismaning
Tel.: +498989996630 | Fax: +498989996610
info@finanzkonzept-24.de |

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	2027
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 141,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 227 m²
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenzahl:	3
Zustand:	Erstbezug
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Einliegerwohnung:	Nein
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	2
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Carport, Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Nein
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	17,8 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser:	Nein
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	30 min
Stellplatzkaufpreis:	20.000,00 €

KAUFPREIS	1.000.000,00 € zzgl. 20.000,00 Carport & Stellplatz
KÄUFERPROVISION	0,00 zzgl. gesetzlicher MwSt.
HINWEIS	Keine Provision
ANSPRECHPARTNER	Christian Bender Geschäftsführer T: +49 89 89996630 M: +49 172 83 16 297 bender@wohndhausbau.de
OBJEKTDESCREIBUNG	Zum Verkauf werden vier moderne Doppelhaushälften in grüner und ruhiger Südlage von Gilching zum provisionsfreien Festpreis angeboten. Die Häuser erfüllen den Energiestandard KfW 55. Sie erhalten ein hochwertiges und modernes Ziegelhaus, das von einem renommierten und heimischen Bauunternehmen errichtet wird. Die attraktiven Doppelhaushälften in mitten grüner und ruhiger Südlage Gilchings erstrecken sich über vier Etagen, vom Kellergeschoss mit Hobbyraum, über das Erdgeschoss mit großzügigem Wohn- und Essbereich, hin zum Obergeschoss mit 2 Kinderzimmern. Das ausgebaute Dachgeschoss ist für die Eltern reserviert: Ein Schlafbereich mit optionalen Duschbad und einem weiteren Gäste-, bzw. alternativen Arbeitszimmer lassen keine Wünsche offen. Die große und nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zum Sonnenbaden und gemütlichen Abenden mit Freunden und Familie ein. Der Baubeginn wird für Juli 2026, die Bezugsfertigkeit für den 01.11 2027 vertraglich zugesichert. Das Grundstück wird im Frühjahr für den Baubeginn vorbereitet. Die Realteilung der Grundstücke wurde bereits durchgeführt, die Baugenehmigung liegt vor.
LAGE	Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der Gilchinger Waldkolonie. Gilching ist durch die S-Bahnlinie S 8 perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Den S-Bahnhof Gilching-Argelsried bzw. Neugilching erreicht man in 5 Minuten mit dem Fahrrad. Von dort fahren sie in 25 min in das Zentrum Münchens und haben eine direkte Anbindung an den Flughafen. Nehmen Sie die andere Richtung können Sie an jeder weiteren Haltestelle einen anderen See kennenlernen: Wesslinger See, Wörthsee, Pilsensee, Ammersee. Die nördlichste Gemeinde des Landkreises Starnberg mit ca. 18.000 Einwohnern verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Alle Dinge des täglichen Lebens, Ärzte, Kindergärten und -krippen, 2 Grundschulen und alle weiterführenden Schulen finden sich am Ort. Die nahe gelegene Autobahn A 96 bietet auch mit dem Auto einen idealen Verkehrsanschluß im Nah- und Fernverkehr.

AUSSTATTUNG

Ihr neues Zuhause beinhaltet folgende Ausstattungsmerkmale als Bestandteil der Baubeschreibung:

- Maße 5,25 x 12 m mit großzügigen Grundrissen
- Erker im Erdgeschoss
- umfangreiche Elektroausstattung
- moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- zentrale Lüftungsanlage
- hochwertige Parkettböden (80 €/m²)
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- großformatige, formschöne Fliesen (50 €/m²)
- moderne sanitäre Ausstattung
- Fenster in Dreifachverglasung mit einem UG-Wert von 0,5
- inklusive gepflasterter Zufahrten, Stellplatz und Terrasse
- inklusive Einzelgarage/Carport und Einzelstellplatz
- Energieeffizienzklasse A+
- 6 geräumige Zimmer inkl. Hobbyraum

SONSTIGES

Unser Angebot:

Haus 1: verkauft

Haus 2: € 1.000.000 zzgl. Carport & Stellplatz € 20.000 Grundstück 227 m²

Haus 3: verkauft

Haus 4: € 1.030.000 zzgl. Garage & Stellplatz € 20.000 Grundstück 254 m²

Unser Fazit:

Ideales Zuhause für Familien in schöner Lage mit guter Anbindung nach München und gleichzeitig hohem Freizeitwert.

Alle Angaben im Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Haftung daraus kann nicht abgeleitet werden. Für die Richtigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht gehaftet und stellt lediglich eine Illustration dar!

Die im Exposé dargestellten Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaumaße der Werkplanung. Bei den Wohnflächen ist die Terrasse und der Hobbyraum mit je 50% der Fläche berücksichtigt, nicht jedoch der aufreisepflichtige Balkon.

Die noch anfallenden Anschlusskosten (Strom, Wasser, Kanal und Telekom) in Höhe von etwa 10.000 EUR sind vom Käufer zu tragen.

Der Käufer erwirbt den Grundstücksteil direkt von uns als Verkäufer, die bauliche Umsetzung erfolgt durch einen separaten Generalunternehmer. Eine wirtschaftliche Verflechtung zwischen uns als Verkäufer und der ausführenden Baufirma besteht dabei nicht!

Unter www.wohndhausbau.de finden Sie unsere weiteren Projekte!



Objektansicht Norden



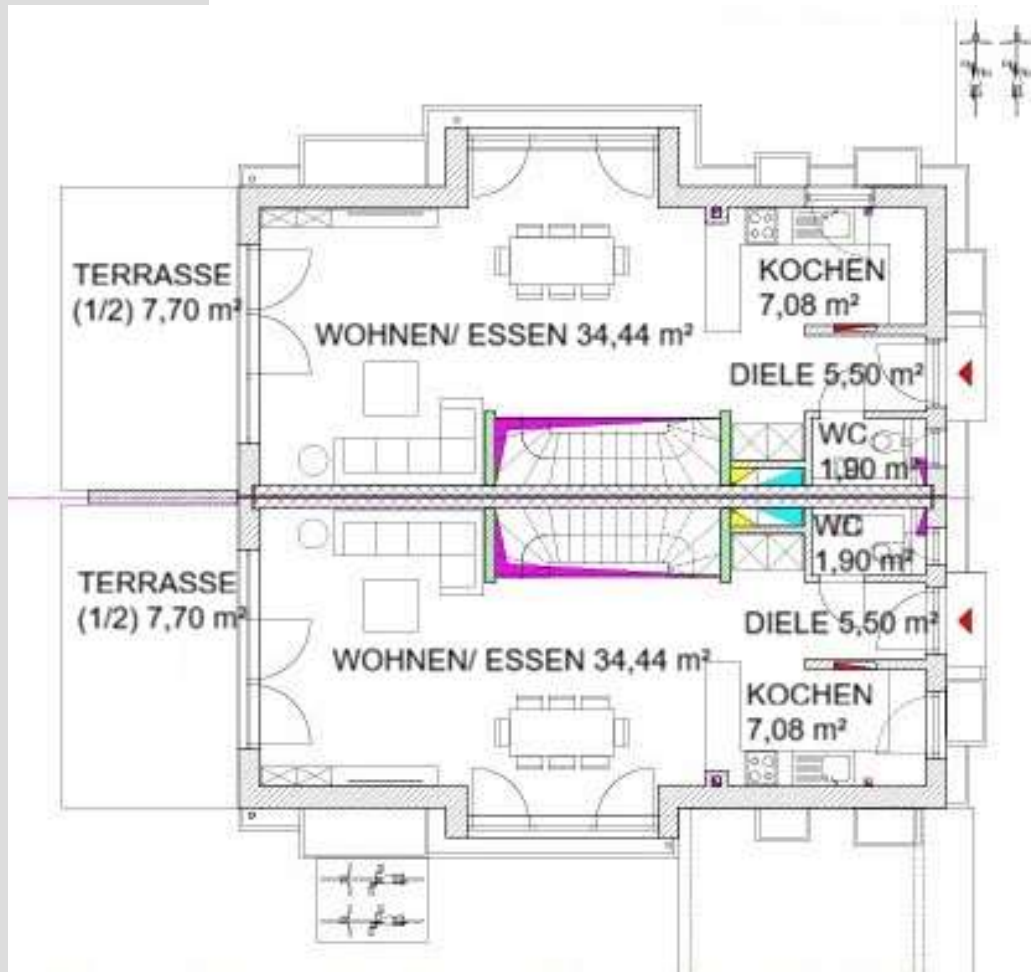
Zugangsbereich



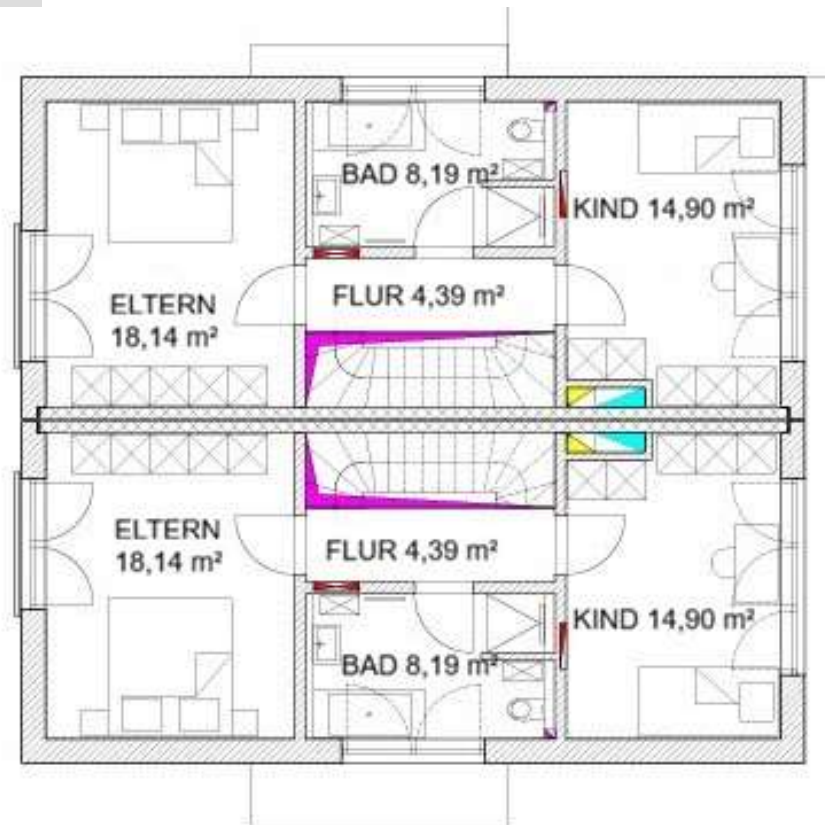
Südseite



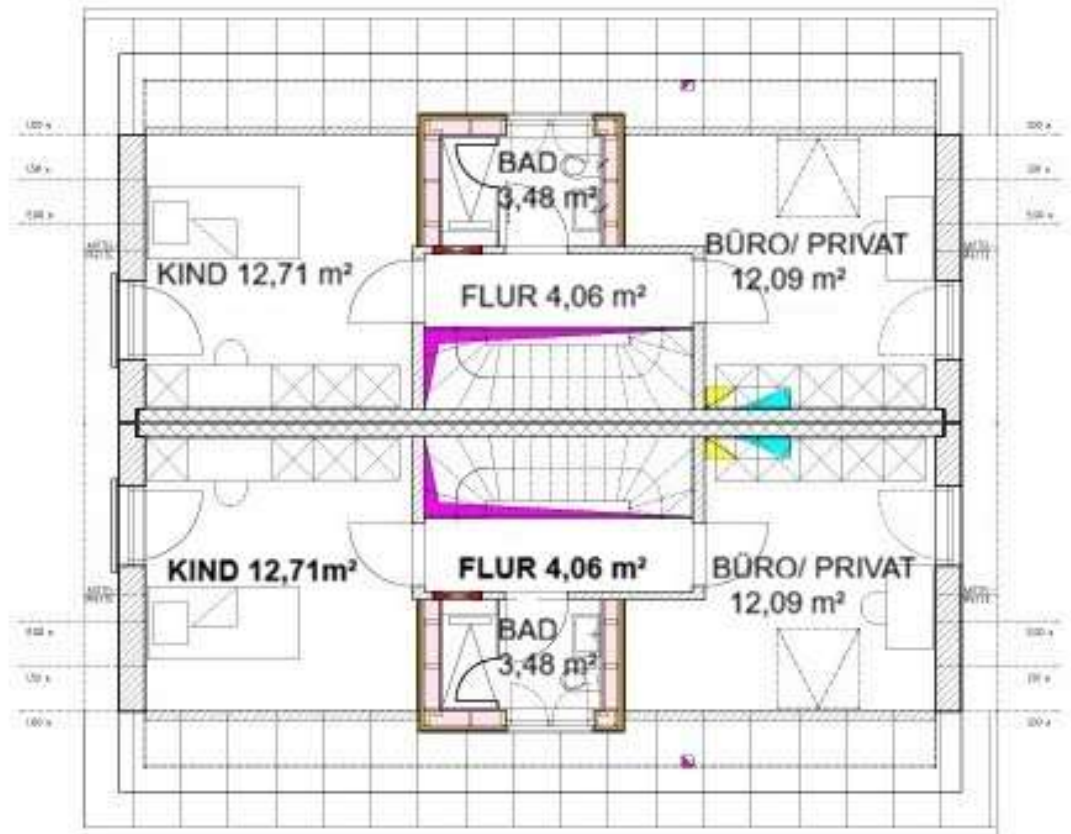
Vogelperspektive



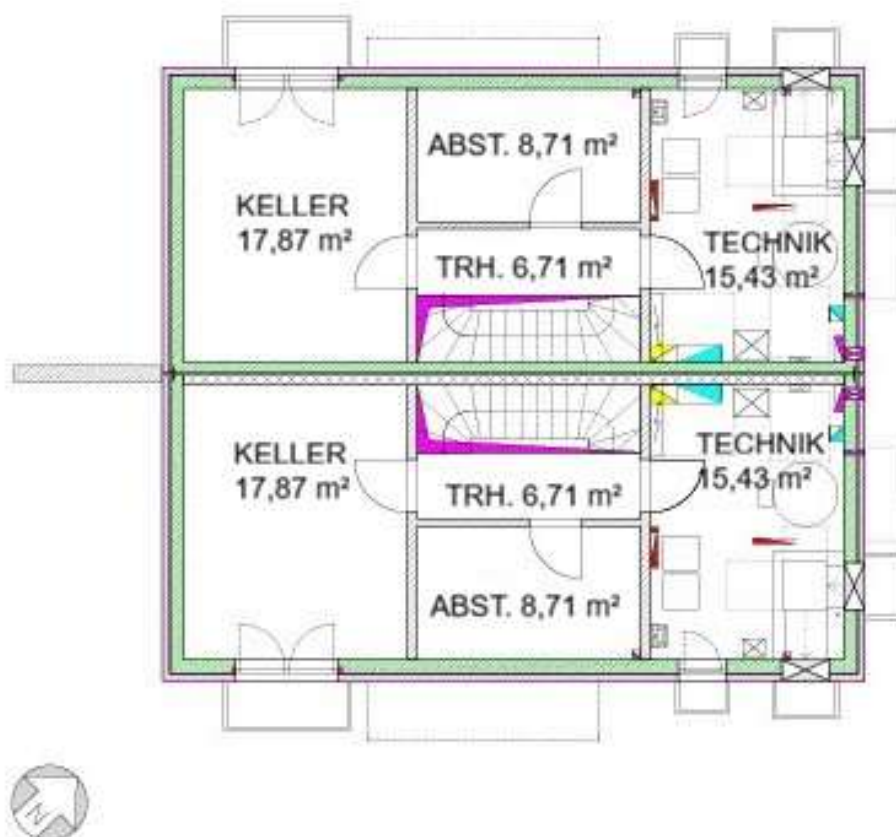
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS