# GILCHING (LK Starnberg) NEUBAU VON 2 DOPPELHAUSHÄLFTEN UND 1 EINFAMILIENHAUS





Bahnhofplatz 6

82110 Germering

Tel.: 089 / 89 44 13 - 0

Fax: 089 / 89 44 13 - 19

www.graeser-immofinanz.de

E-Mail: info@graeser-immofinanz.de



#### Ankommen & daheim sein

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 Häuser sind voll unterkellert und viergeschossig, es begegnen sich hier ein messerscharfer Schnitt und eine moderne und elegante wie intelligente Bauweise.

**GILCHING...** da will ich wohnen!











# BESTE LAGE Eine Auswahl an Freizeitmöglichkeiten

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.

# SPORT UND FREIZEIT Auspowern zu jeder Zeit

#### 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.









# GILCHING UND UMGEBUNG 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.









# ATTRAKTIVES BILDUNGSANGEBOT Lernen leicht gemacht

In Gilching und der nahen Umgebung erstreckt sich ein mehr als ausreichendes Aufgebot 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.



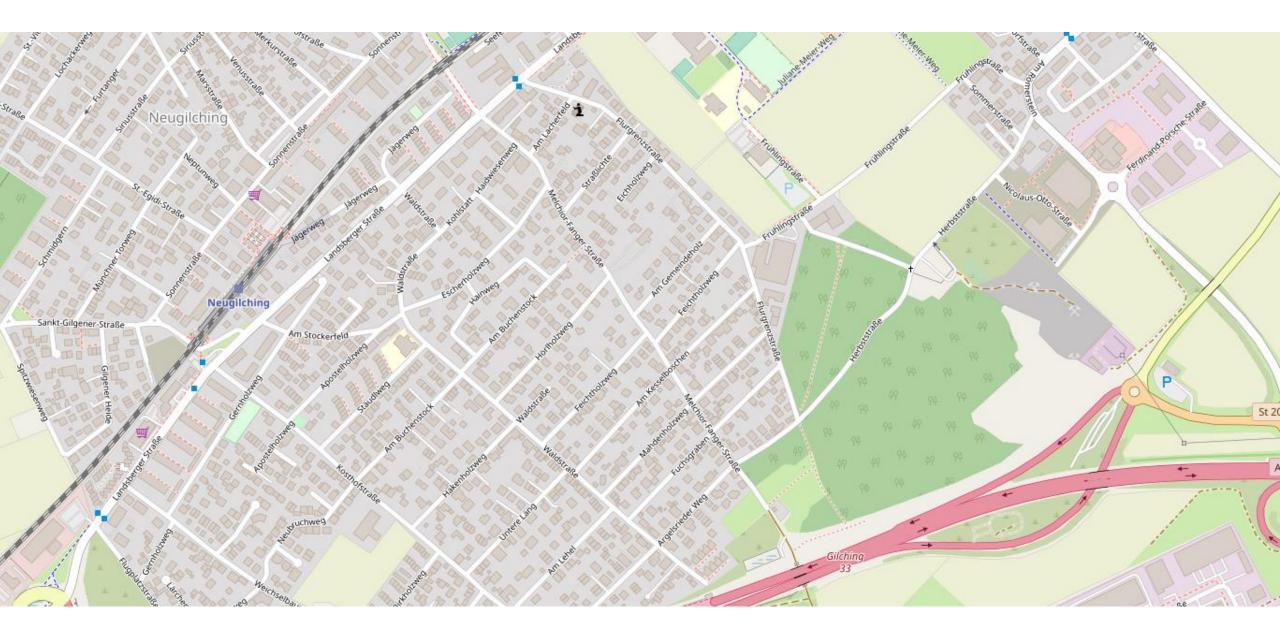








# DER STANDORT



#### ECKDATEN AUF EINEN BLICK

Adresse	auf Anfra	ge	
Objektart	2 DHH und 1 EFH		
Etagen	4 Etagen – EG + OG + DG + UG		
Zimmer DHH	<b>6 Zimmer</b> zzgl. Hobbyraum		
Zimmer EFH		r byraum 1 byraum 2	
Flächen in m²	DHH 2:	ca. 154 m <sup>2</sup> Wfl. ca. 154 m <sup>2</sup> Wfl. ca. 239 m <sup>2</sup> Wfl.	ca. 209 m² Grd. ca. 189 m² Grd. ca. 400 m² Grd.
Baujahr	Neubau		
Zustand	Erstbezu	5	
Parkmöglichkeit	EFH inkl. Garage + 2 Stellplätze, inkl. Hausanschlüsse DHH 1 zzgl. 2 Stellplätze (20.000,-) DHH 2 zzgl. 2 Stellplätze (20.000,-) zzgl. Hausanschlusskosten (ca. 20.000,-)		
Kaufpreis	DHH 1: DHH 2: EFH:	•	T 1.300.000, € SOMMERAKTION DERPREIS zeitl. begrenzt <del>statt 1.890.000</del>

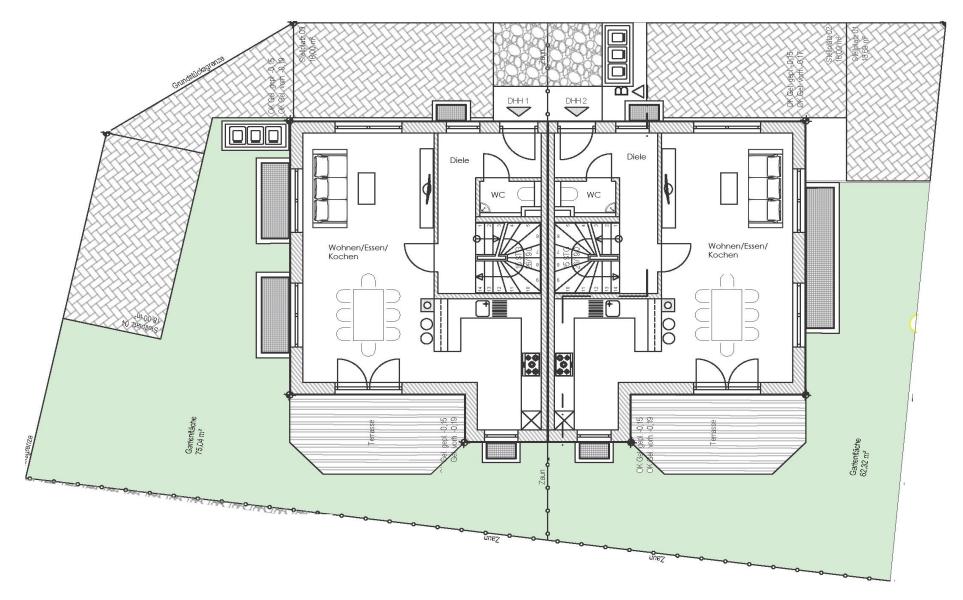
#### Zur Beachtung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich – Irrtum sowie Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind nur für den Empfänger selbst bestimmt und dürfen ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zur Schadenersatzleistung mindestens in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr. Dargestellte oder eingezeichnete Gegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und der Behörden; eine Haftung für die Richtigkeit wird nicht übernommen.



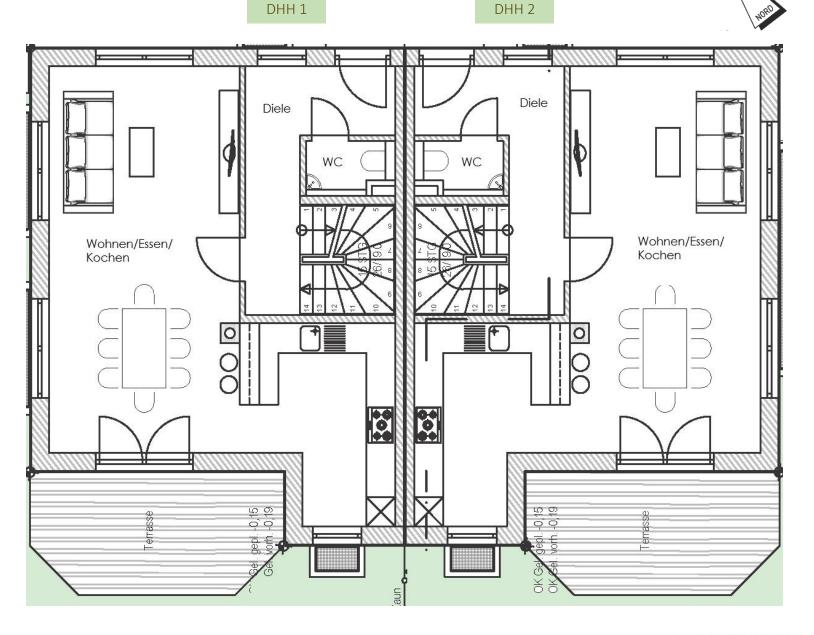


# DER FREIFLÄCHENPLAN - **Doppelhaushälften**Das Grundstück von oben



### ERDGESCHOSS DHH Gesamtwohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>

EG	Angaben in m²
Diele	8,34
WC	1,50
Wohnen/Essen/Kochen	41,87
Terrasse (1/2)	6,05
Summe	57,76





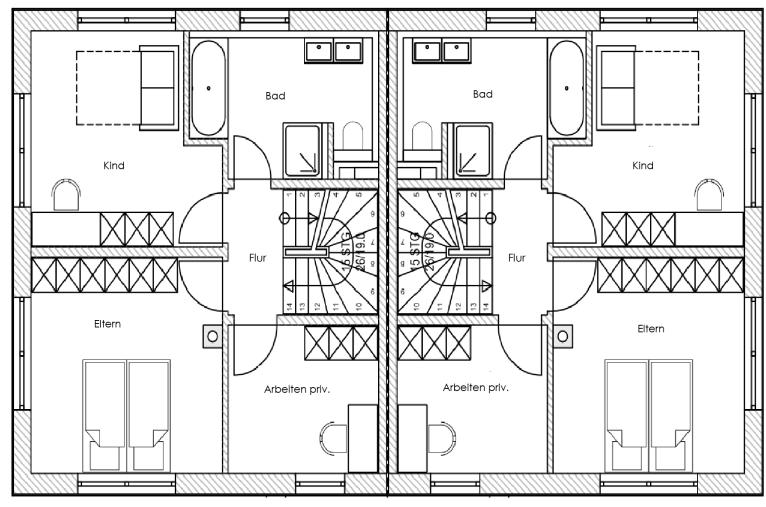
### OBERGESCHOSS DHH Gesamtwohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>

OG	Angaben in m²
Flur	2,48
Bad	8,12
Arbeiten priv.	8,06
Kinderzimmer	13,38
Elternzimmer	14,84
Summe	46,88



DHH 2





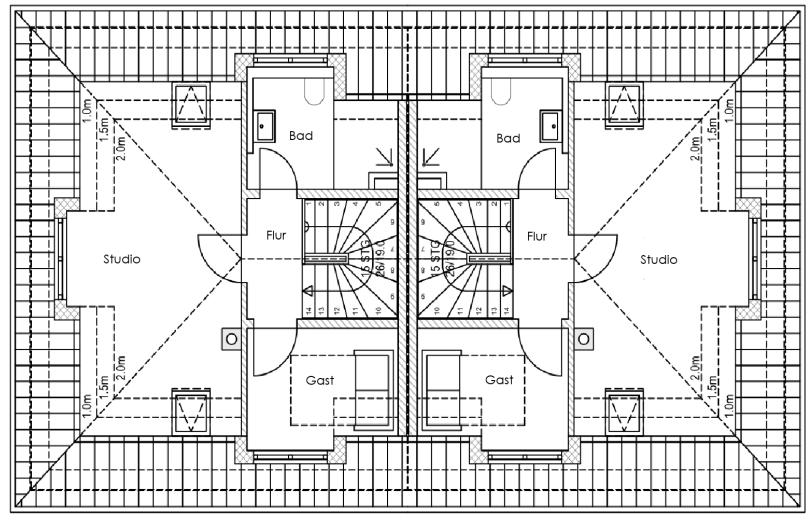


### DACHGESCHOSS DHH Gesamtwohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>

DG	Angaben in m²
Flur	2,48
Bad	4,95
Gästezimmer	6,13
Studio	18,23
Summe	31,79



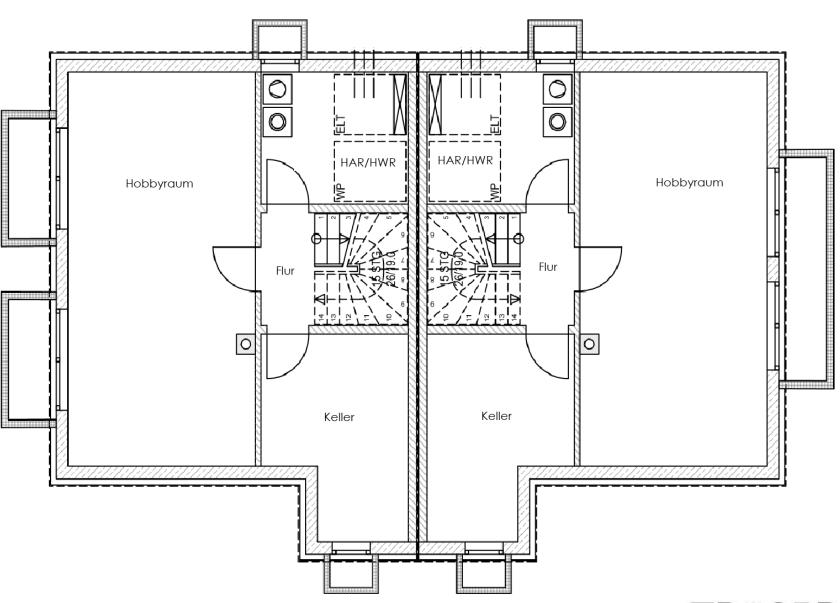






### UNTERGESCHOSS DHH Gesamtwohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>

UG	Angaben in m²
Flur	4,69
Hobbyraum (1/2)	15,27
Summe	31,79

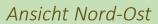


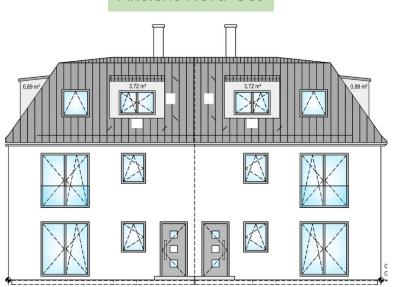
DHH 2

DHH 1

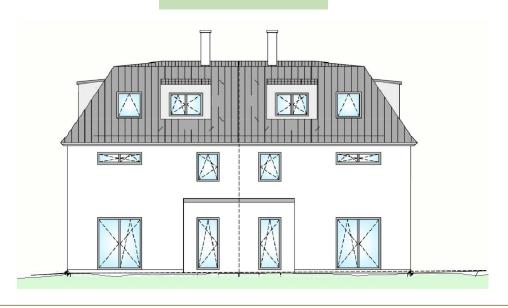




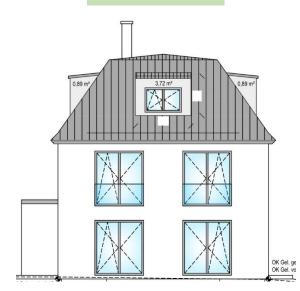




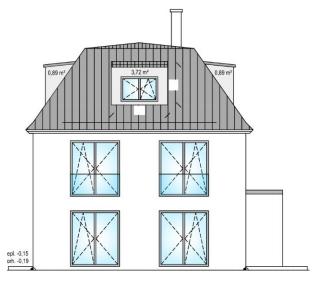
#### Ansicht Süd-West



#### Ansicht Süd-Ost



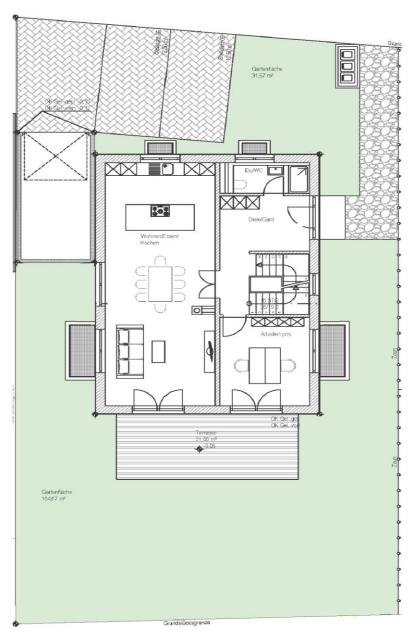
#### Ansicht Nord-West





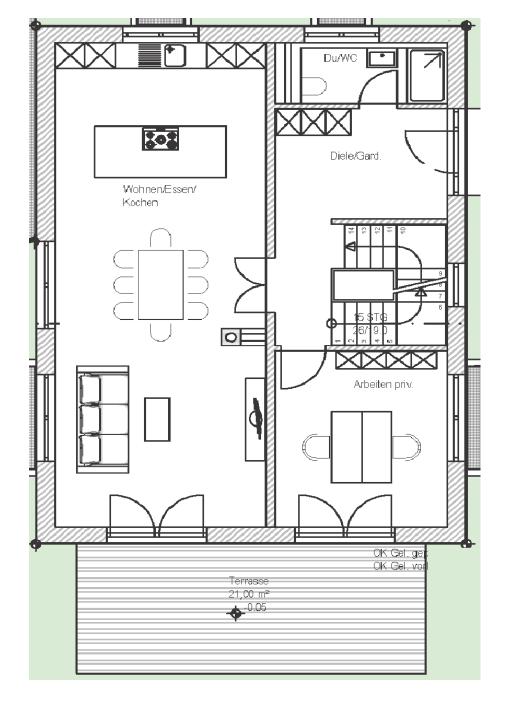
DER FREIFLÄCHENPLAN – Einfamilienhaus

Das Grundstück von oben



## ERDGESCHOSS EFH Gesamtwohnfläche ca. 239 m²

EG	Angaben in m²
Diele/Garderobe	12,26
Dusche/WC	3,70
Wohnen/Essen/Kochen	47,26
Arbeiten priv.	13,96
Terrasse (1/2)	10,50
Summe	87,68

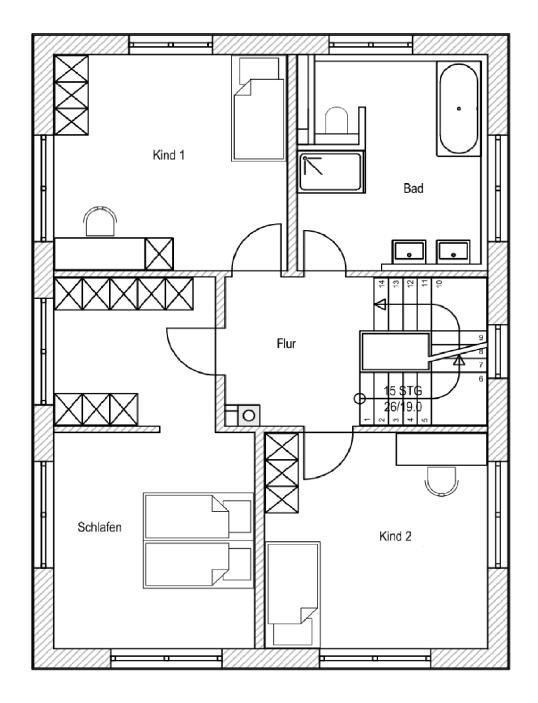






## OBERGESCHOSS EFH Gesamtwohnfläche ca. 239 m<sup>2</sup>

OG	Angaben in m²
Flur	6,80
Bad	12,06
Kinderzimmer 1	17,50
Kinderzimmer 2	16,40
Schlafzimmer	23,00
Summe	75,76

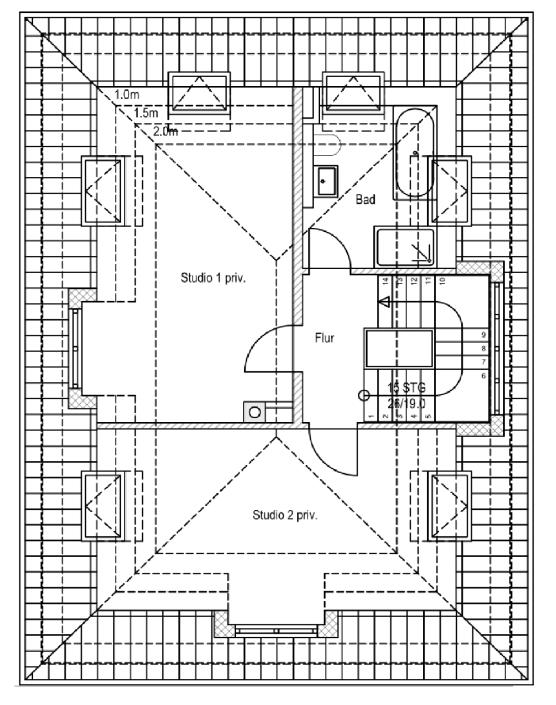






## DACHGESCHOSS EFH Gesamtwohnfläche ca. 239 m²

DG	Angaben in m²
Flur	3,38
Bad	7,13
Studio 1	20,22
Studio 2	19,24
Summe	49,97

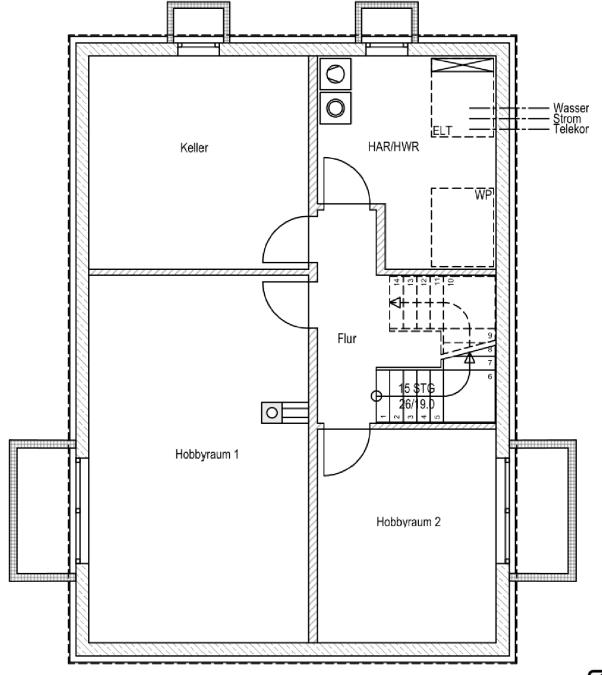






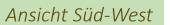
### UNTERGESCHOSS EFH Gesamtwohnfläche ca. 239 m<sup>2</sup>

UG	Angaben in m²
Flur (1/2)	4,08
Hobbyraum 1 (1/2)	14,55
Hobbyraum 1 (1/2)	6,97
Summe	25,60

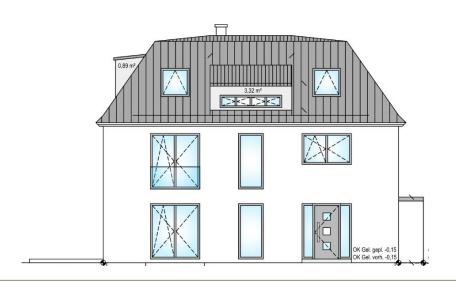


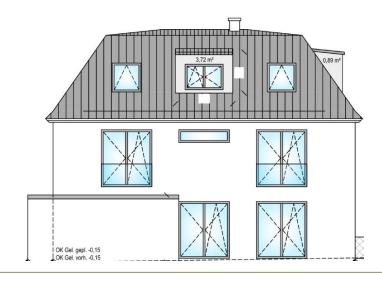


#### Ansicht Nord-Ost

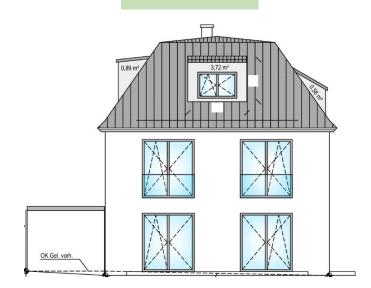




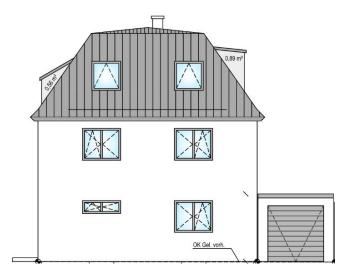








#### Ansicht Nord-West





# GRÄSER IMMOBILIEN- UND FINANZMANAGEMENT Zuverlässig und erfahren

Wir verwirklichen Ihren Wohn(t)raum. Seit über 27 Jahren konzipieren und realisieren wir auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten, exklusive Eigentumswohnanlagen und Einfamilienhäuser. Die 1995 durch Wilfried Gräser gegründete Gräser Immobilien- und Finanzmanagement Personengesellschaft baut für Sie ausschließlich in sorgfältig ausgewählter und exponierter Lage im Münchner Wersten und naher Umgebung.

Freuen Sie sich auf anspruchsvolle Architektur, durch wertbeständige Bauund Ausstattungsqualität überzeugt. Seit Firmengründung legt die Gräser Immobilienund Finanzmanagement Personengesellschaft speziellen Wert auf die Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben aus der Region. Profitieren Sie hier von den langjährig, bewährten Kooperationen mit unseren Partnerfirmen, die an der Realisierung Ihrer Immobilie beteiligt sind.

Sie können sich auf uns verlassen, wir machen Ihre "Haus"-Aufgaben. Von den ersten Planungsschritten bis über die Schlüsselübergabe hinaus bleiben wird stets an Ihrer Seite. FAIR-PLAY bei wird großgeschrieben. Es ist uns ein besonderes Anliegen, die individuellen Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden in die Planung mit einfließen zu lassen. Nur so entsteht Wohneigentum, das seinen Besitzern nachhaltig Freude bereitet.

Gerne beraten wir Sie ausführlich und individuell zu allen Fragen rund um die Immobilie.



Wilfried Gräser
Ihr kompetenter Ansprechpartner
bei allen Fragen rund um Ihre
Traum-Immobilie

#### **IMPRESSUM**

- 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)