



OBJEKT 3360 | DACHGESCHOSSWOHNUNG | MIETE

Familienfreundliche 4 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss

82205 Gilching

© FLOWFACT GmbH

IHP- Immobilien Heike Preuß

Schelcherweg 18a | 82054 Sauerlach
Tel.: 08104 / 1436 | Fax: 08104 / 888854
ihp-preuss@t-online.de | www.ihp-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Adresse:	82205 Gilching
Objektart:	Dachgeschosswohnung
Nebenkosten:	€ 280,00
Zimmer/Räume:	4
Wohnfläche in m ² ca.:	86
Nutzfläche m ² :	14
Etage:	2
Etagenzahl:	2
Zustand:	Neuwertig
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1992
Kaution:	€ 4.650,00
Personenaufzug:	Nein
Stellplatz:	Duplex
Einbauküche vorhanden:	Ja
Balkon/Terrasse vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger	Gas
Energieausweis liegt vor:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	98
Energieeffizienzklasse:	C
Energieausw. Datum:	27.10.2015
Energieausweis gültig bis:	26.10.2025
Modernisierung/Sanierung:	2024
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Mtl. Garagenmiete:	€ 120,00

MIETPREIS

€ 1.550,00 zzgl. Nebenkosten

PROVISION

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

ANSPRECHPARTNER

Frau Heike Preuß, IHP- Immobilien Heike Preuß

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Fünf-Parteienhaus in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage von Gilching. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet auf ca. 86 m² Wohnfläche (Wohn-Nutzfläche 99 m²), viel Platz für die ganze Familie.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das offen zur modernen Einbauküche gestaltet ist.

Die Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten, inklusive eines großen Kühlschranks, ausgestattet und wird dem Mieter zur pfleglichen Nutzung überlassen.

Der neu verlegte Laminatboden im Wohnzimmer unterstreicht die helle und freundliche Atmosphäre, die in allen Wohn- und Schlafräumen durch die weißen Fenster und Türen unterstützt wird.

Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein WC und ein Waschbecken. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC, was besonders bei Besuch von Vorteil ist.

Zur Wohnung gehört ein privater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Vor dem Haus steht ein Fahrradständer zur Verfügung, und in der Tiefgarage sind zwei Duplex-Stellplätze für die Mieter reserviert – ein großer Vorteil in der heutigen Zeit.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Familien, die eine ruhige Lage in Kombination mit einer modernen Ausstattung suchen und dabei nicht auf die Nähe zu München verzichten möchten.

LAGE

Gilching ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Starnberg und liegt etwa 20 Kilometer westlich von München. Die Lage von Gilching ist besonders attraktiv für Pendler, da die Gemeinde durch die Anbindung an die A96 und die S-Bahn-Linie S8 hervorragend mit München und dem Umland vernetzt ist.

Die charmante Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und vereint ländlichen Charme mit städtischen Vorzügen. Umgeben von malerischen Wiesen und Wäldern, ist Gilching ein idealer Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport an den nahegelegenen Seen, darunter der Wörthsee und der Ammersee.

Trotz der naturnahen Lage verfügt Gilching über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Im Ortskern finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie eine Vielzahl an Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen machen die Gemeinde besonders attraktiv für Familien.

Auch kulturell hat Gilching einiges zu bieten, mit regelmäßigen Veranstaltungen und einem aktiven Vereinsleben. Die Nähe zu München erlaubt es zudem, die Vorzüge der bayerischen Landeshauptstadt wie Theater, Museen und Shoppingmöglichkeiten in kurzer Zeit zu genießen.

In Gilching leben Sie in einer Umgebung, die sowohl Ruhe und Erholung als auch die Nähe zur pulsierenden Metropole München bietet – eine perfekte Kombination für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

AUSSTATTUNG

Balkon
Einbauküche mit Geräten

SONSTIGES

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Auskünften und Informationen des Eigentümers und/oder Dritter. Eine Haftung/Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Schadensersatzansprüche, gleich aus welchem Rechtsgrund, sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Unsere Objektnachweise sind freibleibend. Dank der heutigen Technik ist es möglich, per Internet die Offerte zu lesen oder farbig auszudrucken. Die hier angegebenen Daten, Texte und Bilder sind detailgetreu in unserem Exposé enthalten, welches zusätzlich als PDF-Datei, mit allen wichtigen Daten hinterlegt ist. Wir bitten Sie, einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren.



Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer Bild 2



Küche



Schlafrum



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Flur



Gäste-WC



Bad



Bad Bild 2



Bad Bild 3



Kinderzimmer 1 Bild 2



Schlafrum Bild 2



Kinderzimmer 2 Bild 2