

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

Scout-ID: 143256051  
Objekt-Nr.: 2307-01



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Herr Stefan Maier

E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)

Mobil: +49 171 1133573

Web: <http://www.immobilien-stefanmaier.de>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	244,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	100,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1975
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	311,63 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1975
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Mieteinnahmen pro Monat: 1.650,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38 %

Verkäufer und Käufer zahlen je 2,38 % Provision incl. 19 % MwSt vom beurkundeten Kaufpreis.

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Bei unserem hier im Alleinauftrag angebotenen Objekt handelt es sich um ein in der 70er Jahren in massiver Ziegelbauweise erbautes Reihenmittelhaus. Es verfügt über die klassische Aufteilung, das heißt wir finden im Erdgeschoss den Flur mit Gäste-WC und Platz für eine Garderobe und den Wohn-, Essbereich mit Zugang zur Südwest-Terrasse, zum Garten, zur Garage und dem Carport. Dies alles auf ca. 148 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Wir möchten an der Stelle gleich darauf verweisen, dass es sich um ein Haus im "Originalzustand" handelt, das heißt um ein Objekt, das sicher eine nach einer "Rundum - Modernisierung - Renovierung" ruft. Dach, Elektrik, Fassade, Fenster und Heizung bedürfen einer gründlichen Inspektion, auch wenn der Ölbrenner der Heizung im Jahr 2006 erneuert wurde. Auch Terrasse und Garten warten auf jemanden, der sich Ihrer annimmt. Über die Kosten all' dieser Maßnahmen möchten wir uns hier nicht näher auslassen, sind diese doch unmittelbar abhängig von Ihren Eigen- bzw. Fremdleistungen und Ihren Ansprüchen zu Wohnen.

Nur so viel: Das Haus ist seit ca. 9 Jahren an die jetzigen Mieter vermietet. Diese fühlen sich sehr wohl, würden gern noch 2 bis 3 Jahre im Haus bleiben und zahlen seit 1.Mai 2023 eine Kaltmiete in Höhe von € 1.650,-. Sie kümmern sich um alles weitere (Unterhalt wie Heizöl-Beschaffung usw.).

## Ausstattung:

Wie Sie den Bilder unschwer entnehmen können handelt es sich um eine gepflegte, aber eher einfache sehr bodenständige Ausstattung. Da sind wir wieder an dem oben bereits erwähnten Punkt, dass bei Wand-, Boden- und Decken von der Mehrzahl der Käufer nach Auszug der Mieter Hand angelegt werden wird. Auch die Bäder, evtl. die Türen und das ein- oder andere Fenster rufen nach Austausch.

Erwähnenswert sind sicher der Kachelofen im Wohn-, Essbereich, der die Heizung kostengünstig unterstützt, der einfache direkte Zugang zu Keller, Garage und Carport durch den Garten, die für eine Familie oder ein Paar mit "Home-Office-Bedarf" praktische tolle Aufteilung, die 2 Bäder und last but not least die nahe umliegende gute Infrastruktur und Natur.

Drum entdecken Sie unser Objekt im Internet und / oder in der Zeitung, lassen Sie sich unser aussagekräftiges Exposé zukommen, vereinbaren Sie Ihren individuellen persönlichen Besichtigungstermin (hier mit Rücksicht auf den Mieter), kommen Sie gern ein zweites Mal mit Ihren Fachleuten (Handwerkern o.ä.), rechnen Sie und entscheiden Sie sich - Unsere Beratung gehört Ihnen! Wir freuen uns auf Sie!

## Lage:

Die Gemeinde Gilching liegt ca. 25 km westlich der „Weltstadt mit Herz“, im sogenannten Fünf-Seen-Land mit Starnberger See (erreichbar in ca. 17 Minuten), Ammersee (in 13 Minuten), Weßlinger See, Pilsensee und Wörthsee (8 Minuten). Gilching ist damit die nördlichste und mit heute beinahe 21.000 Einwohnern die drittgrößte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Starnberg.

Über die A 96 sind Sie in nur ca. 11 km auf dem Mittleren Ring. Die Münchner Innenstadt ist auch mit der Flughafen S-Bahnlinie S 8 in nur ca. 30 Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Haltestelle „Neugilching“ liegt nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Restaurants sind im „Speckgürtel“ Münchens genauso eine Selbstverständlichkeit wie alle Schultypen. Eine weitere Besonderheit in Gilching ist ein vom deutschen Alpenverein (DAV) betriebenes großes Kletterzentrum. Große ortsansässige zukunftsweisende Arbeitgeber sind u.a. das auf Energietechnologien spezialisierte Unternehmen Donauer Solartechnik, man höre und staune der Korsch-Verlag und im ASTO-Park sind u.a. weltbekannte Luft- und Raumfahrtunternehmen wie Telespezi VEGA Deutschland und eine Niederlassung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) ansässig. Also: Kommen Sie mit uns in die Zukunft!!!

## Sonstiges:

Von uns für Sie den Kapitalanleger kalkuliertes vermietetes wertiges Reihenmittelhaus aus den 70er Jahren.

Die derzeitigen Mieter wohnen seit November 2014 in diesem Haus (Kündigungszeit bei Eigenbedarf 9 Monate nach Eintrag des neuen Eigentümers im Grundbuch) und würden gerne noch 2-3 Jahre in ihrem derzeitigen Zuhause bleiben. Sie sind über den Verkauf und die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung informiert.

Es dauert, bei normalen Verlauf ca. 1 Jahr, bis diese Immobilie frei ist.

Weitere Vorgehensweise wenn Sie an unserem Angebot interessiert sind:

- # 1. Anforderung des Exposés.
- # 2. Sie machen sich ein persönliches Bild von der Lage.
- # 3. Sie fordern bei uns die Unterlagen zu dieser Immobilie an.
- # 4. Sie vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin - dieser muss mit den Mietern abgesprochen werden
- # 5. Kaufentscheidung mit Abgabe einer Finanzierungsbestätigung bzw. eines Kapitalnachweises.
- # 6. Organisation eines zeitnahen Notartermins

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten und den Zustand des Hauses. Die angegebene mögliche Wohn-, und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !

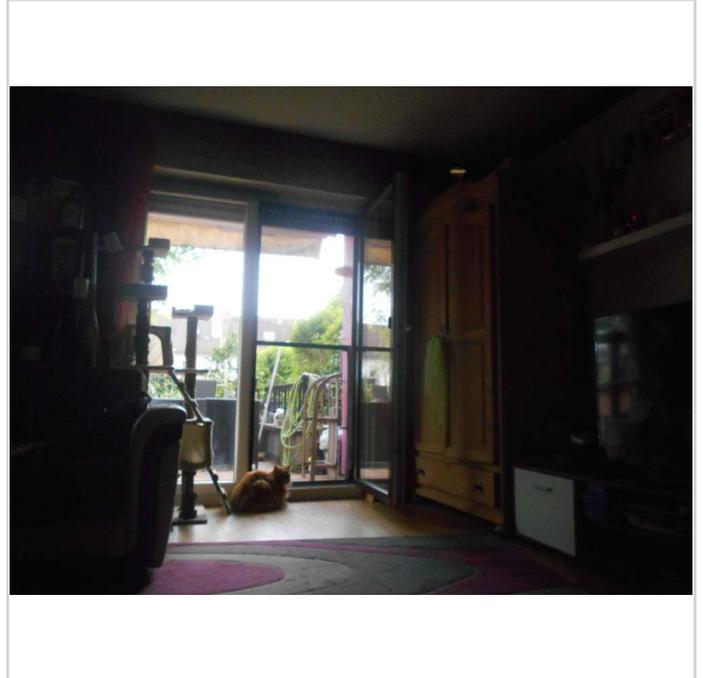


82205 Gilching

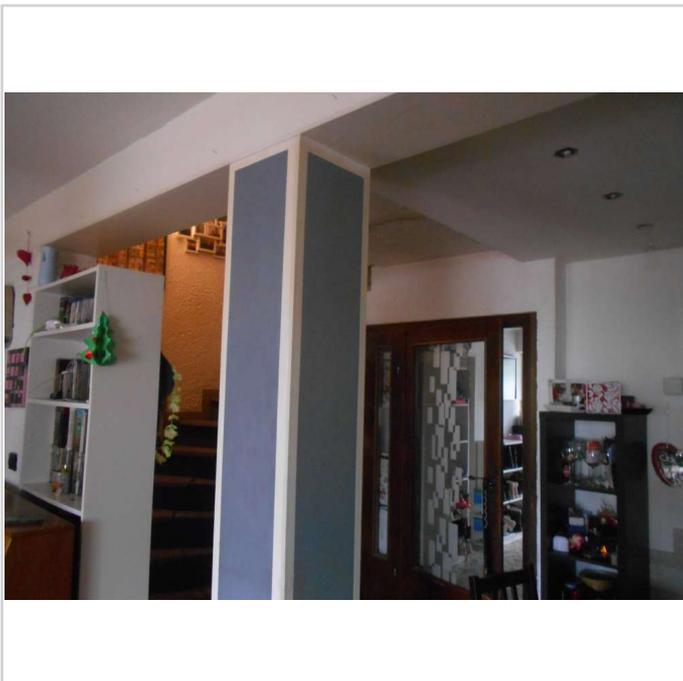
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



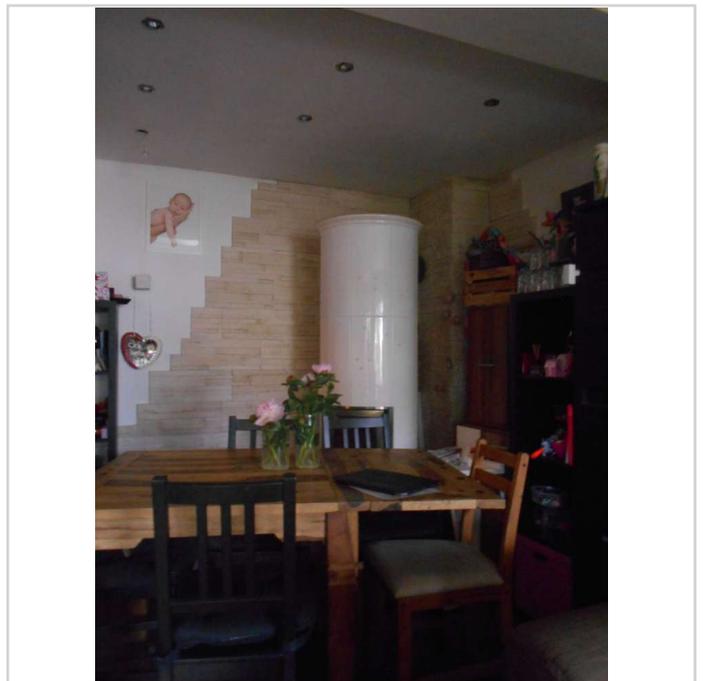
Zugang zum Haus



Wohnzimmer mit ...



... Essbereich und ...



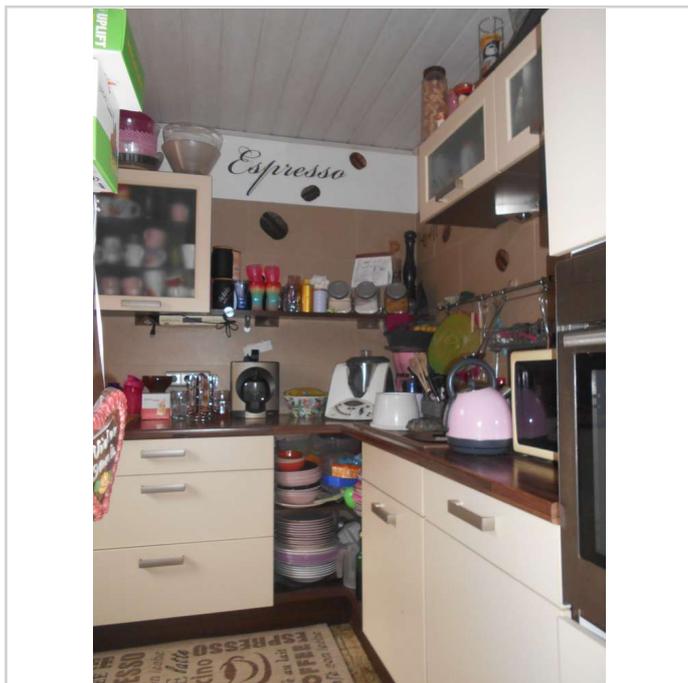
... Kachelofen

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !

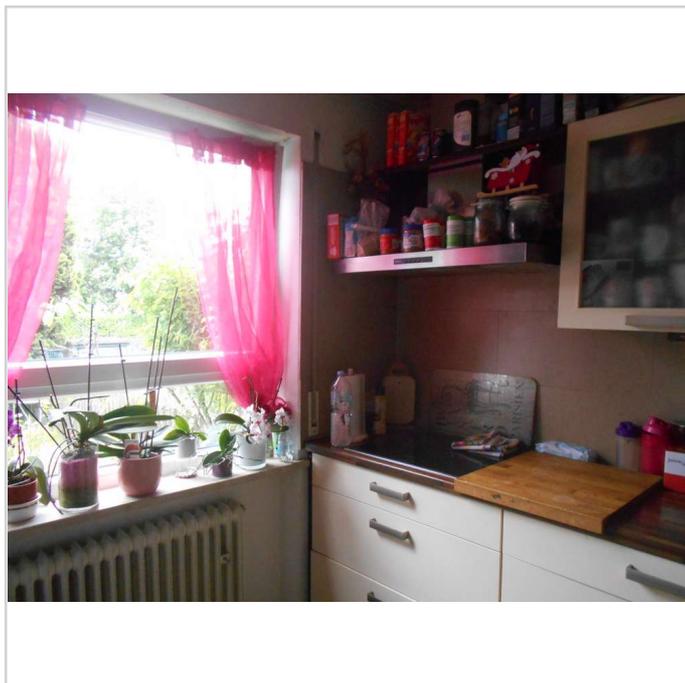


82205 Gilching

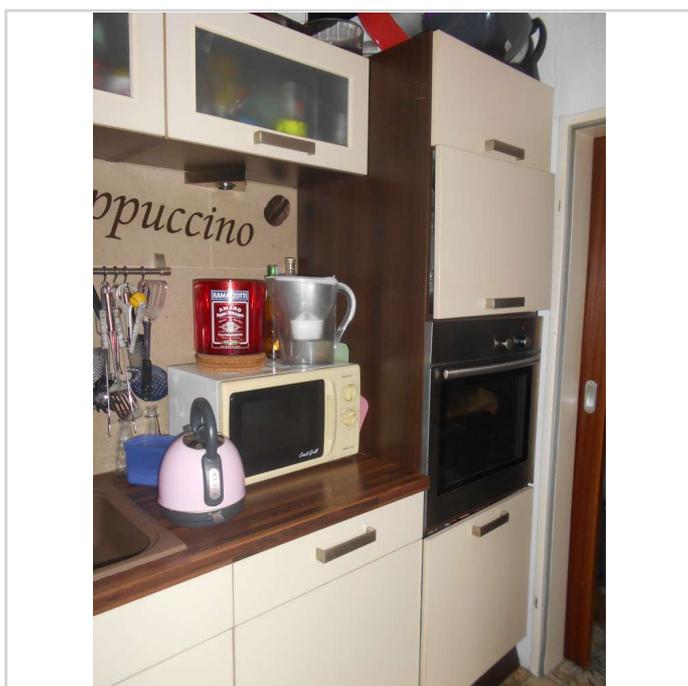
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



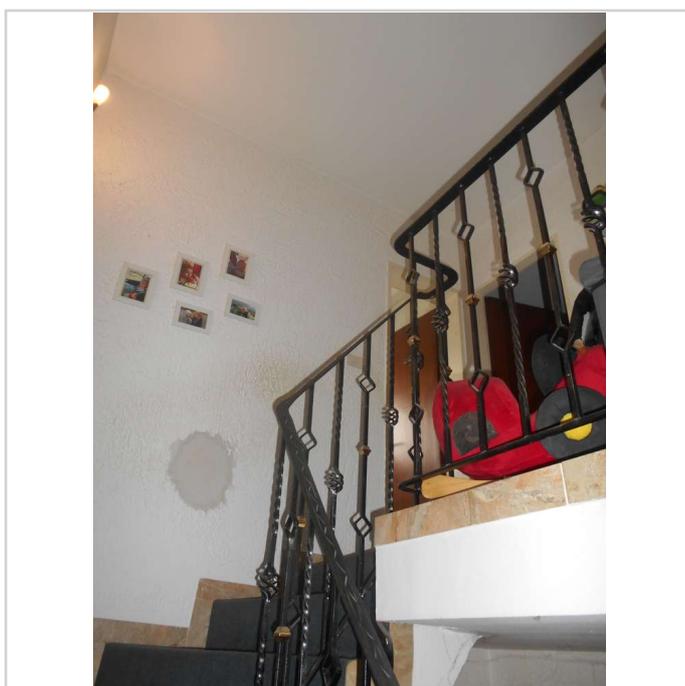
Einbauküche mit ...



... großem Fenster und ...



... allem was das Herz begehrt



Treppenhaus

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

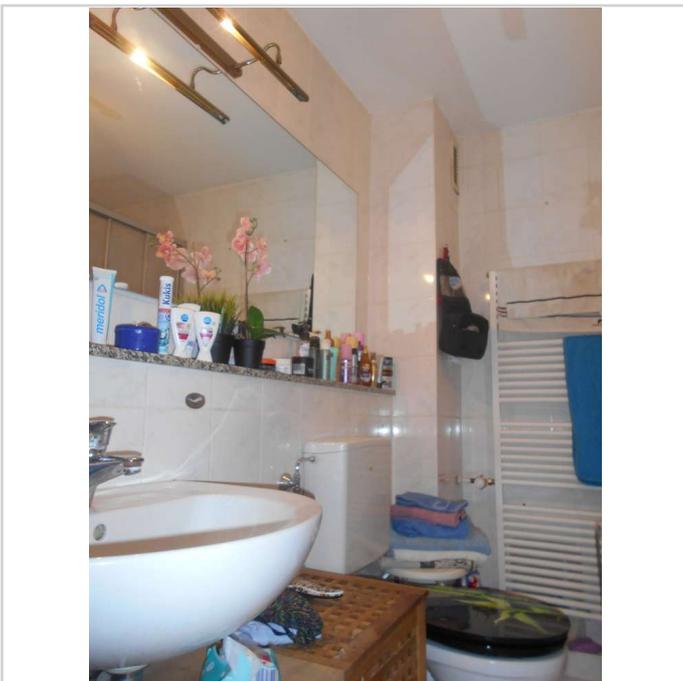
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



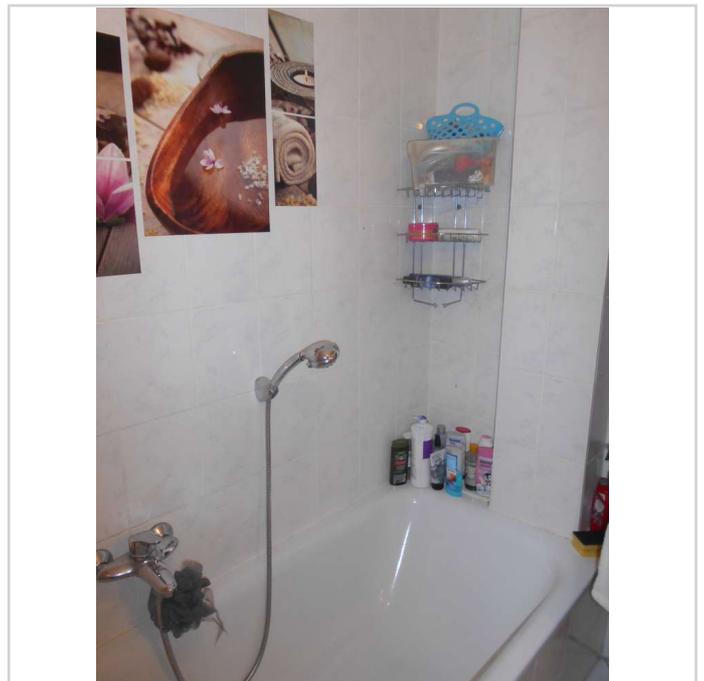
Kinderzimmer



Gästezimmer



Bad im OG mit ...



... Badewanne und ...

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !

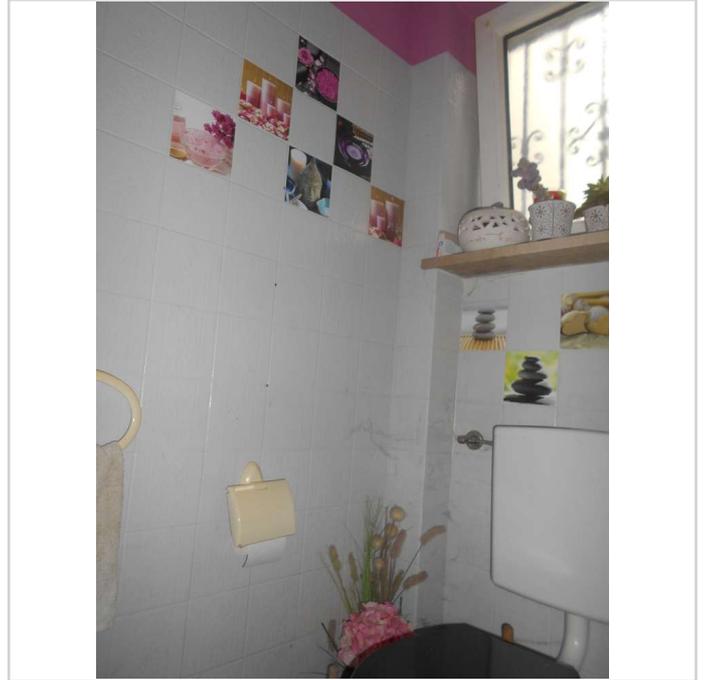


82205 Gilching

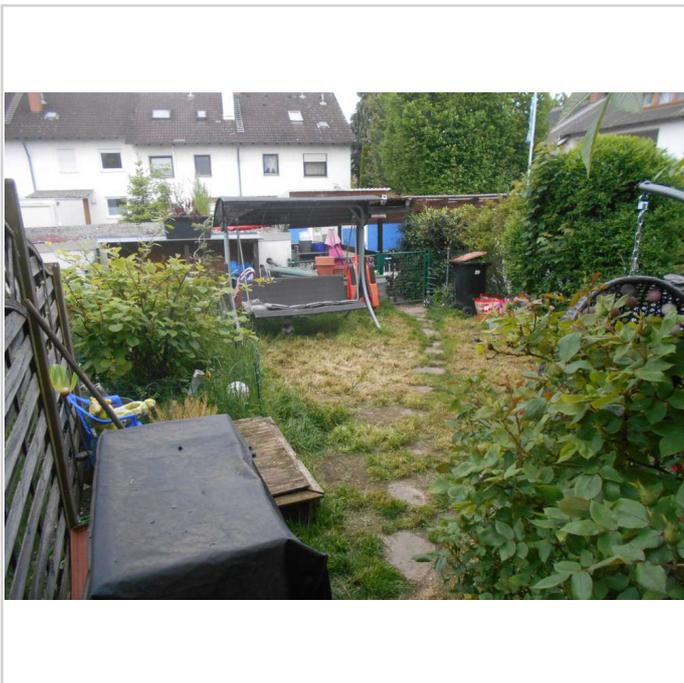
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



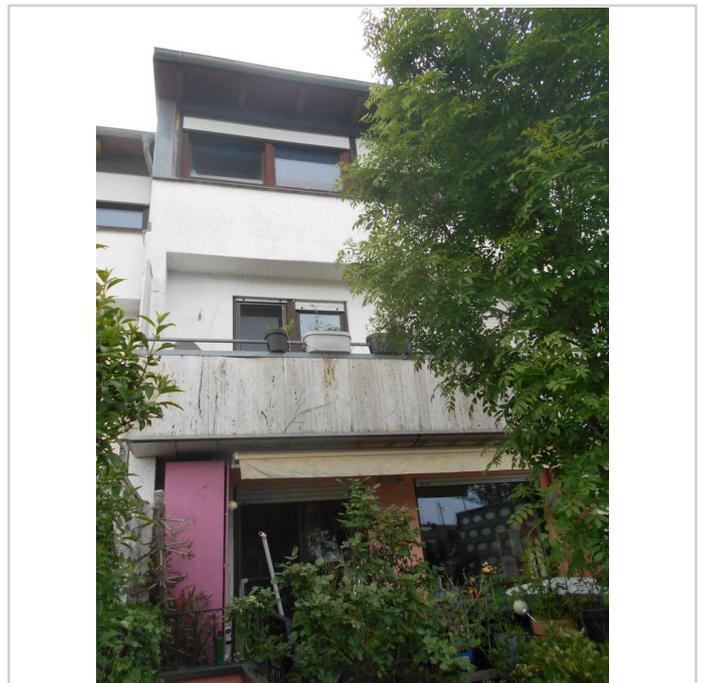
... Dusche



Duschbad im DG



Garten mit Zugang zum Carport



Hausansicht von Südwesten II

## Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



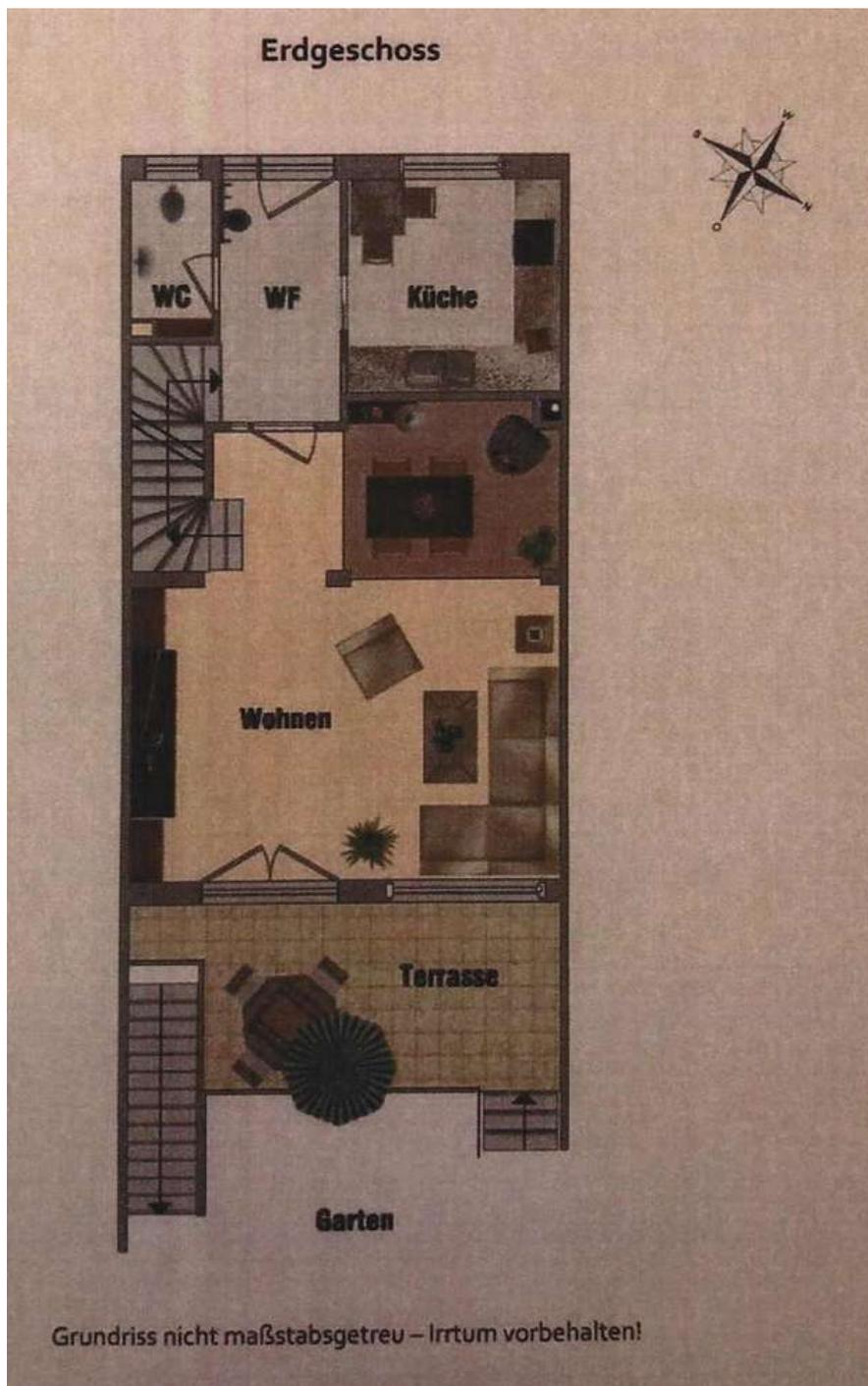
Blick in die Nachbarschaft

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



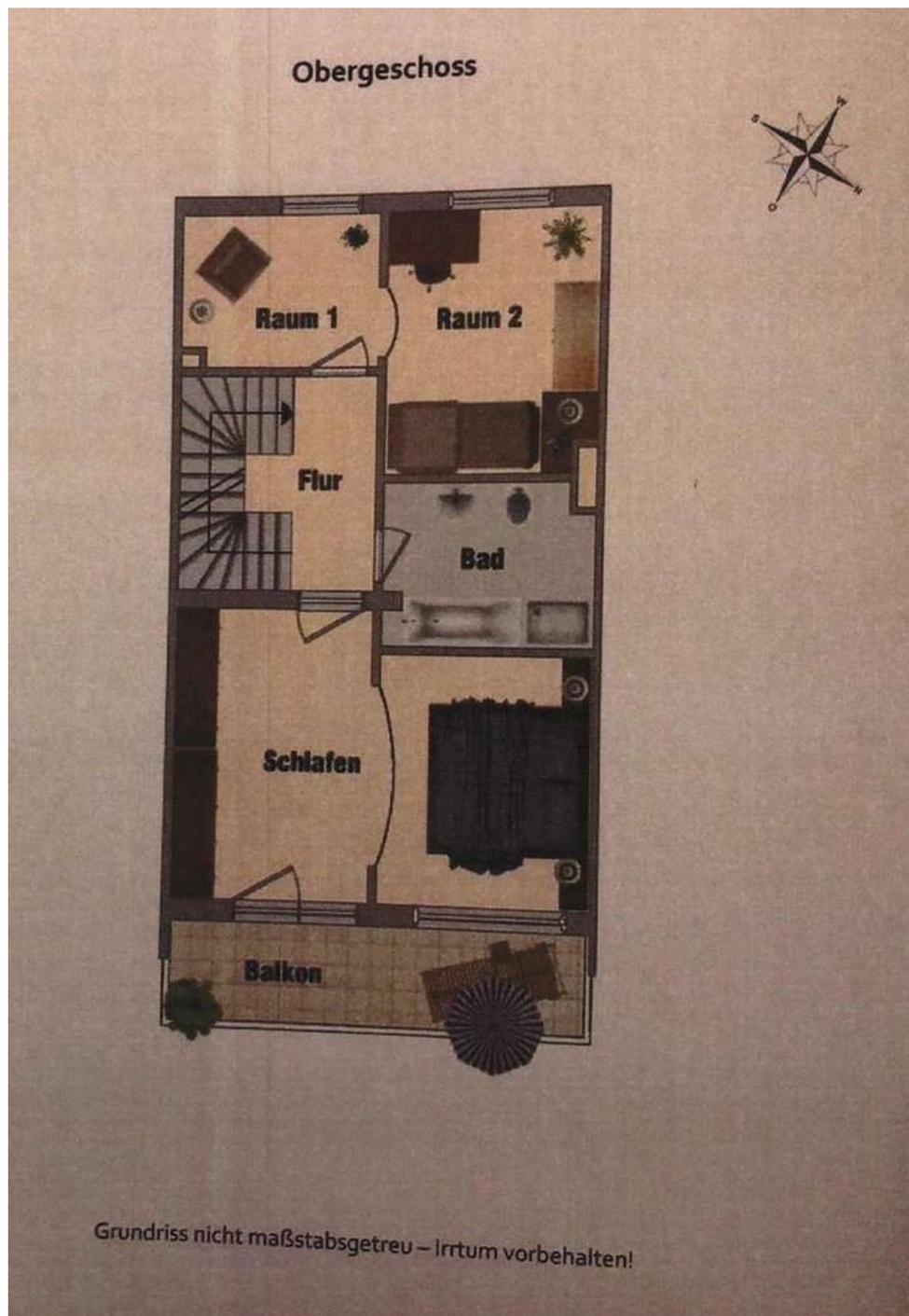
Grundriss EG

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Grundriss OG

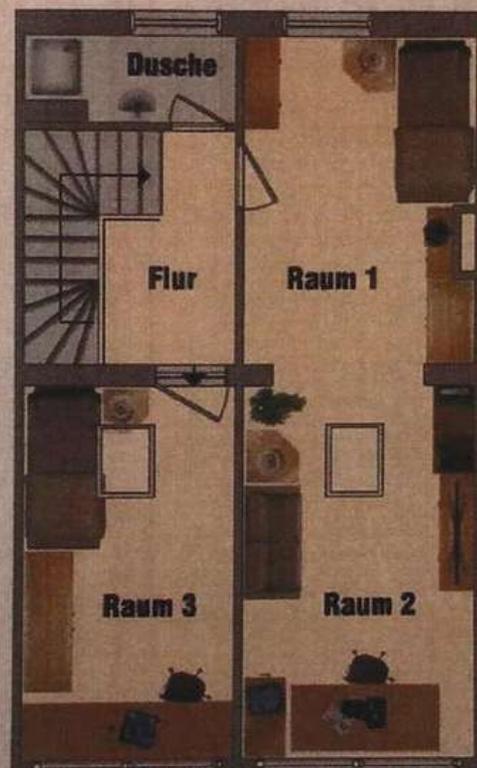
# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

## Dachgeschoss



Grundriss nicht maßstabsgetreu – Irrtum vorbehalten!

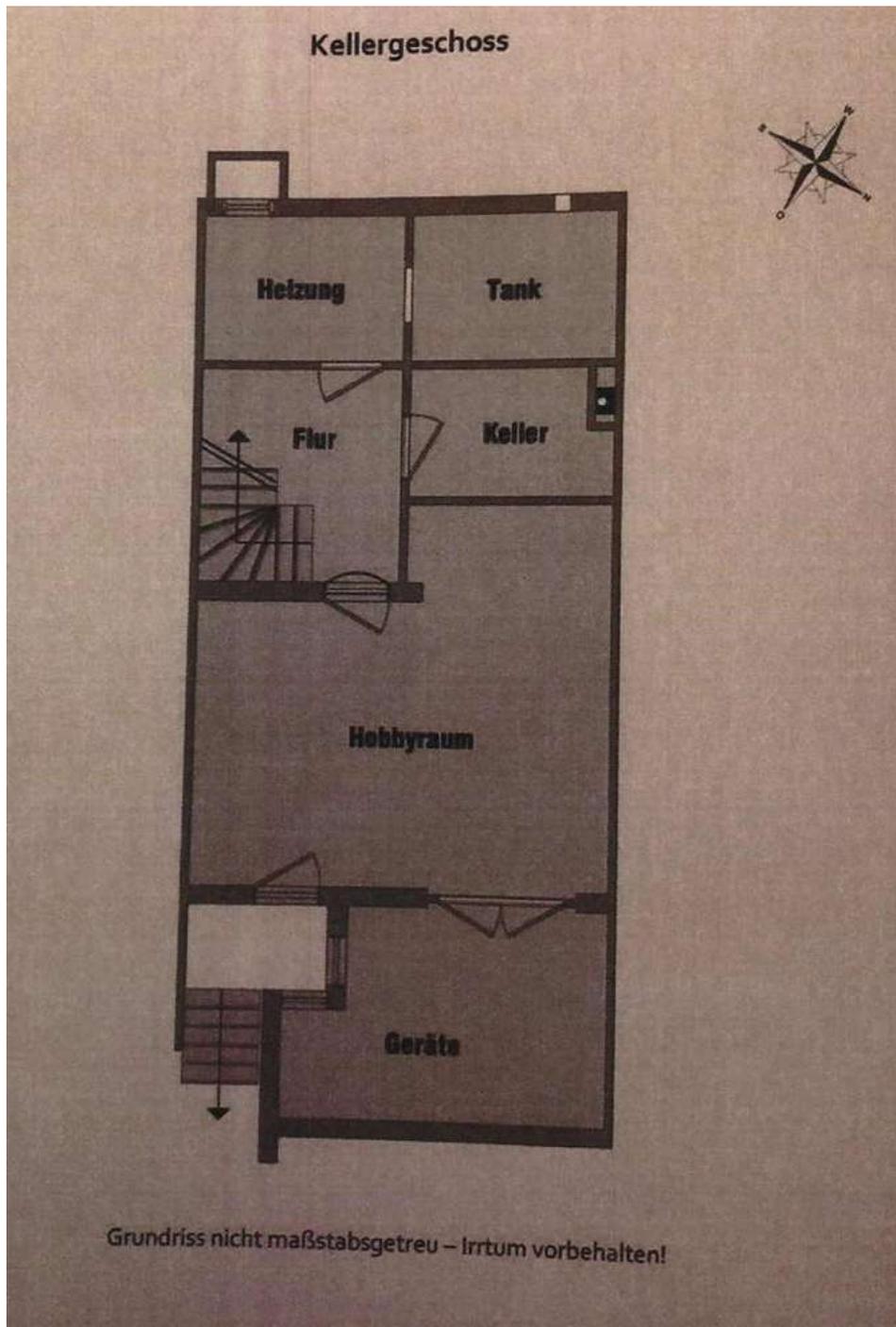
Grundriss DG

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR



Grundriss KG

# Vermietetes Reihenmittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
 Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 595.000,00 EUR

## Flächenaufstellung

### Kellergeschoss

Heizung	ca.	5,50	m <sup>2</sup>
Tank	ca.	6,00	m <sup>2</sup>
Flur	ca.	7,50	m <sup>2</sup>
Kamin	ca.	5,00	m <sup>2</sup>
Hobbyraum	ca.	20,00	m <sup>2</sup>
Geräteraum	ca.	15,00	m <sup>2</sup>
<b>KG-Gesamt</b>			<b>ca. 59,00 m<sup>2</sup></b>

### Erdgeschoss

WC	ca.	2,00	m <sup>2</sup>
Windfang	ca.	5,00	m <sup>2</sup>
Küche	ca.	8,00	m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	ca.	30,00	m <sup>2</sup>
Terrasse zu 1/2	ca.	4,00	m <sup>2</sup>
<b>EG-Gesamt</b>			<b>ca. 49,00 m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss

Flur	ca.	6,00	m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	18,00	m <sup>2</sup>
Bad	ca.	6,00	m <sup>2</sup>
Raum I	ca.	6,00	m <sup>2</sup>
Raum II	ca.	14,00	m <sup>2</sup>
Balkon zur 1/2	ca.	4,00	m <sup>2</sup>
<b>OG-Gesamt</b>			<b>ca. 54,00 m<sup>2</sup></b>

### Dachgeschoss

Bad	ca.	3,00	m <sup>2</sup>
Flur	ca.	4,00	m <sup>2</sup>
Gäste	ca.	12,00	m <sup>2</sup>
Dachstudio	ca.	26,00	m <sup>2</sup>
<b>DG-Gesamt</b>			<b>ca. 45,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>			<b>ca. 207,00 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind ca.-Angaben und ohne Gewähr

Flächenaufstellung

# Vermietetes Reihemittelhaus in Gilching mit Nähe ins beliebte 5 Seen-Land - Selbstbezug möglich !



82205 Gilching

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 148,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 595.000,00 EUR

