82205 Gilching

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Balkon in Gilching



Kaufpreis
490.000 €

Wohnfläche
79 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	15.000 €

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen

Austattung

Befeuerung	Öl

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	21.08.2028
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchkennwert	120.10

Objekt-Titel

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit XXL-Balkon in Gilching

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
UUCPCGQZ

Objekt-Nr.:
1000-36

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Highlights im Überblick
- 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen
- Wohnfläche ca. 79 m² – großzügig, hell und harmonisch geschnitten
- XXL-Balkon zur Südseite – viel Sonne und Weitblick, perfekt zum Entspannen
- Zwei gemütliche Schlafzimmer – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- Heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon – großzügig und freundlich
- Küche mit moderner Einbauküche, ausgestattet mit allen notwendigen Geräten
- Badezimmer mit Duschkabine – funktional, gepflegt und hell gestaltet
- Böden aus Laminat und Fliesen – pflegeleicht und zeitlos
- Tiefgaragenstellplatz inklusive – komfortabel und wettergeschützt
- Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum für Alltag und Freizeit
- Aufzug im Haus vorhanden – bequem erreichbar, auch für den Alltag mit Familie
- Gemeinschaftsräume: Trockenraum, Fahrradraum und Kinderwagenabstellplatz
- Aktuell vermietet – laufende Mieteinnahmen sichern attraktive Kapitalrendite

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 490.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).
Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.
(490.000,00 Euro Wohnung + 13.000,00 Euro für den Stellplatz = 503.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Lage-Beschreibung

In ruhiger, gewachsener Wohnlage am westlichen Rand Münchens erwartet Sie in der Uranusstraße 3 ein Standort, der Lebensqualität, Infrastruktur und Zukunftsperspektive in idealer Weise verbindet. Gilching zählt zu den begehrtesten Gemeinden im Landkreis Starnberg – geprägt von hoher Wohn- und Lebensqualität, stabiler Wertentwicklung und einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion München.

Die Uranusstraße selbst liegt in einer besonders bevorzugten Lage innerhalb Gilchings: ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Schulen und Kindergarten befinden sich direkt gegenüber – über die Straße erreichbar und damit ideal für Familien oder Eigennutzer, die kurze Wege und ein sicheres Wohnumfeld schätzen.

Nur wenige Minuten entfernt finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und gemütliche Cafés. Das Einkaufszentrum Gilching Süd ergänzt das Angebot mit einer Vielzahl an Geschäften und Dienstleistern.

Auch das Freizeitangebot überzeugt: Die Umgebung bietet weitläufige Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie die Nähe zur beliebten Fünfseenlandschaft mit Starnberger See und Ammersee – ein Paradies für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Mit der S-Bahn-Linie S8 erreichen Sie in etwa 30 Minuten die Münchner Innenstadt oder den Flughafen. Über die A96 gelangen Sie schnell nach München, Starnberg oder Landsberg am Lech – ideal für Berufspendler und Wochenendausflüge gleichermaßen.

Fazit:
Die Uranusstraße steht für eine Lage, die in Gilching zu den besten zählt: ruhig, grün und zugleich perfekt angebunden – ein Wohnstandort, der sowohl Kapitalanlegern mit Blick auf Werterhalt als auch Eigennutzern mit Anspruch an Komfort und Lebensqualität gerecht wird.

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in der Uranusstraße überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und den besonderen Charme einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger Lage von Gilching.

Beim Betreten empfängt Sie ein harmonisches Raumgefühl – lichtdurchflutet, ausgewogen proportioniert und ideal gestaltet für modernes Wohnen. Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zum XXL-Balkon, der mit seiner sonnigen Ausrichtung zum erweiterten Wohnraum unter freiem Himmel wird – perfekt für entspannte Stunden, Frühstück im Freien oder ein Glas Wein am Abend.

Zwei Schlafzimmer bieten Rückzug und Ruhe, während die klare Struktur der Räume ein müheloses Einrichten ermöglicht. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und funktional, und auch der Flur bietet mit seiner kompakten Aufteilung Platz für Garderobe und Stauraum.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz – beides wertvolle Pluspunkte, die den Komfort im Alltag spürbar erhöhen. Das gesamte Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und langfristig stabilem Umfeld.

Nutzung & Perspektive:
Diese Wohnung eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide und zukunftssichere Immobilie legen, wie auch für Eigennutzer, die ein harmonisches, lichtdurchflutetes Zuhause suchen. Dank der Kombination aus Lagequalität, Wohnkomfort und optimaler Struktur bietet dieses Objekt langfristig eine sichere Wertanlage – und gleichzeitig ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1991 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 26.10.2026 - Änderungen vorbehalten

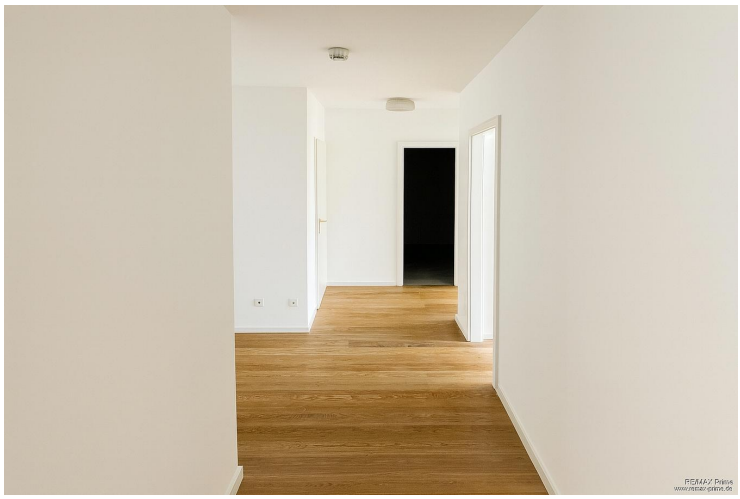
Impressionen










RE/MAX Prime