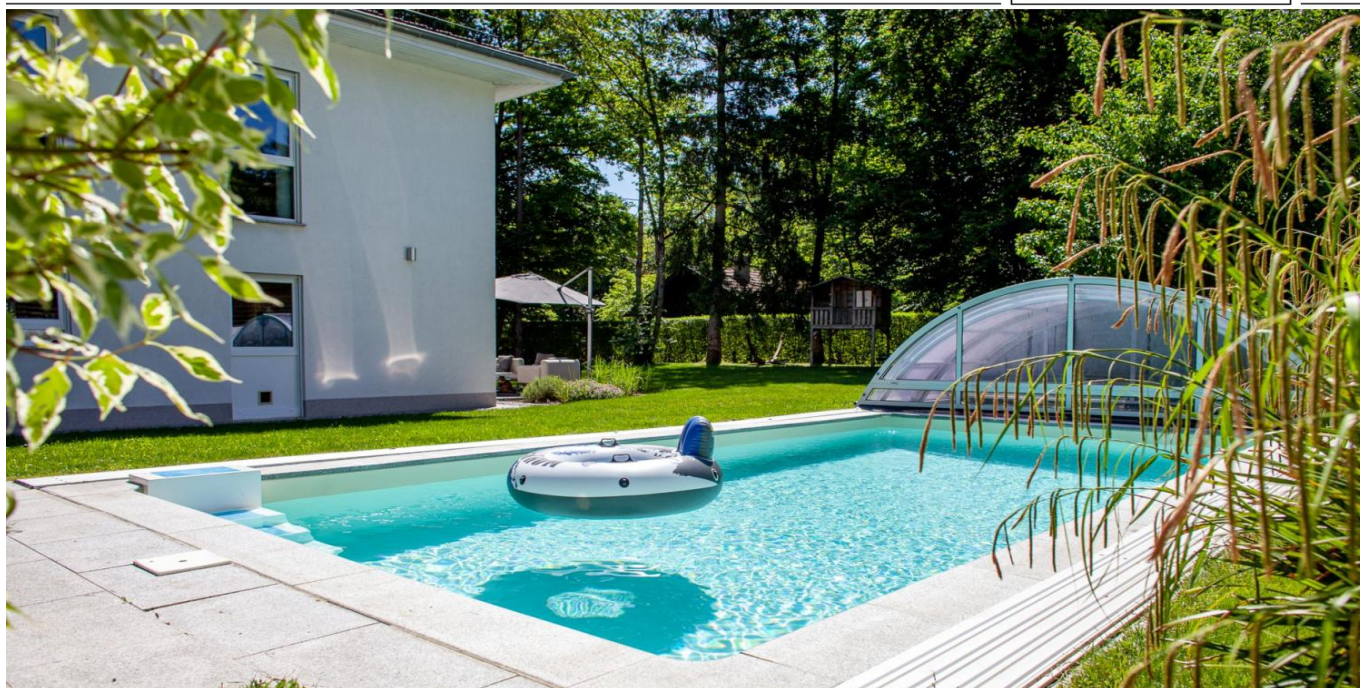


Gauting

Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet – Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

CODE DU BIEN: 25032008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m²

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25032008
Surface habitable	ca. 220 m²
Disponible à partir du	01.10.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	22.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



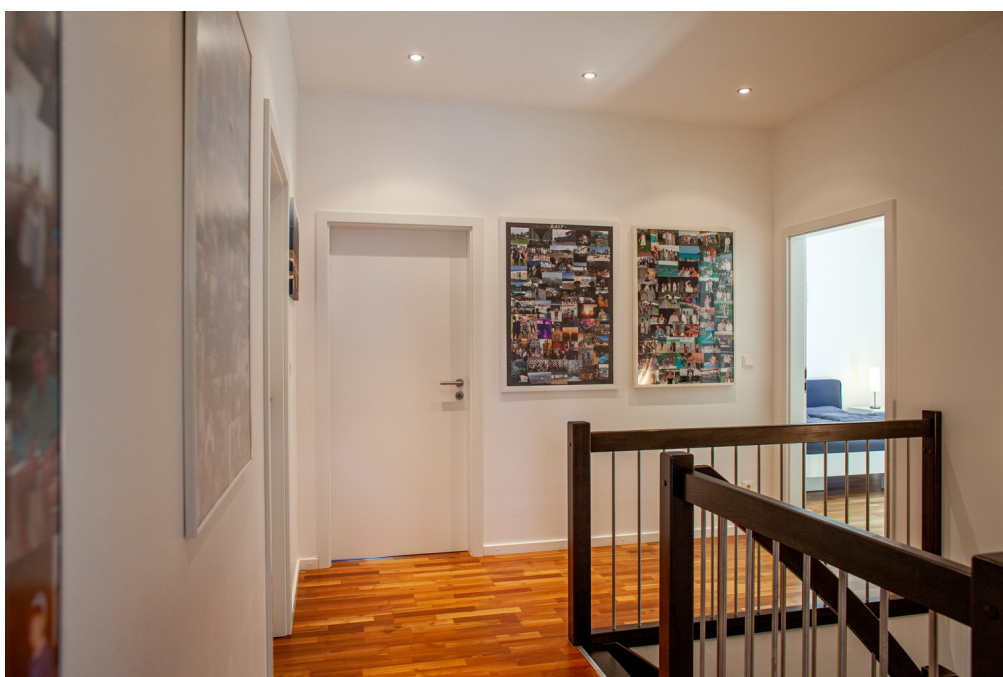
CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Une première impression

Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet – Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eingebettet in ein idyllisches, perfekt eingewachsenes Grundstück mit altem, herrlichem Baumbestand und gleichzeitig lichtdurchflutet und sonnig. Diese außergewöhnliche Immobilie liegt direkt gegenüber eines Landschaftsschutzgebietes und bietet somit Ruhe, Privatsphäre und ein naturnahes Wohnerlebnis.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien und zeitlose Eleganz. Der familiengerechte Grundriss bietet großzügig geschnittene, helle Räume mit fließenden Übergängen zwischen innen und außen. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Interieur harmonisch mit der umgebenden Natur.

Das Highlight für Outdoor-Liebhaber: Die großzügigen Terrassen und das überdachte, beheizte Außenschwimmbad laden zum Entspannen, Spielen und Genießen ein – zu jeder Jahreszeit. Hier wird Outdoor-Living zum selbstverständlichen Teil Ihres Alltags. Das Baurecht ist auf diesem großen Parkgrundstück noch nicht ausgeschöpft und bietet sogar noch Erweiterungsmöglichkeiten.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Anbindung hervorragend: Sowohl Gauting als auch Starnberg sind schnell und bequem erreichbar – ideal für Pendler und Familien, die naturnah leben und dennoch urban angebunden sein möchten.

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Détails des commodités

Einbauküche
Fußbodenheizung
Rollläden an allen Fenstern
Terrassenbelag WPC Vollholz
Sauna im Bad OG
BWT Entkalkungsanlage
Überdachtes Außenschwimmbad (8x4 m), Wärmepumpe, Glasperlenfilteranlage und
Dosieranlage
Wallbox
Garten Bewässerungssystem

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Tout sur l'emplacement

Diese Villa befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und naturnahen Anliegerstraße (St. Ulrichs-Weg) im Ortsteil Königswiesen von Gauting. Königswiesen ist ein historisch gewachsener Ortsteil von Gauting, der sich durch seine grüne Lage im Würmtal auszeichnet. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein.

Die Anbindung ist sowohl durch die S-Bahn als auch durch Buslinien hervorragend- sowohl nach Starnberg als auch nach München.

Gauting verfügt über zahlreiche Kindergärten und Schulen und wirklich viele Freizeit- und Sportangebote.

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 22.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com