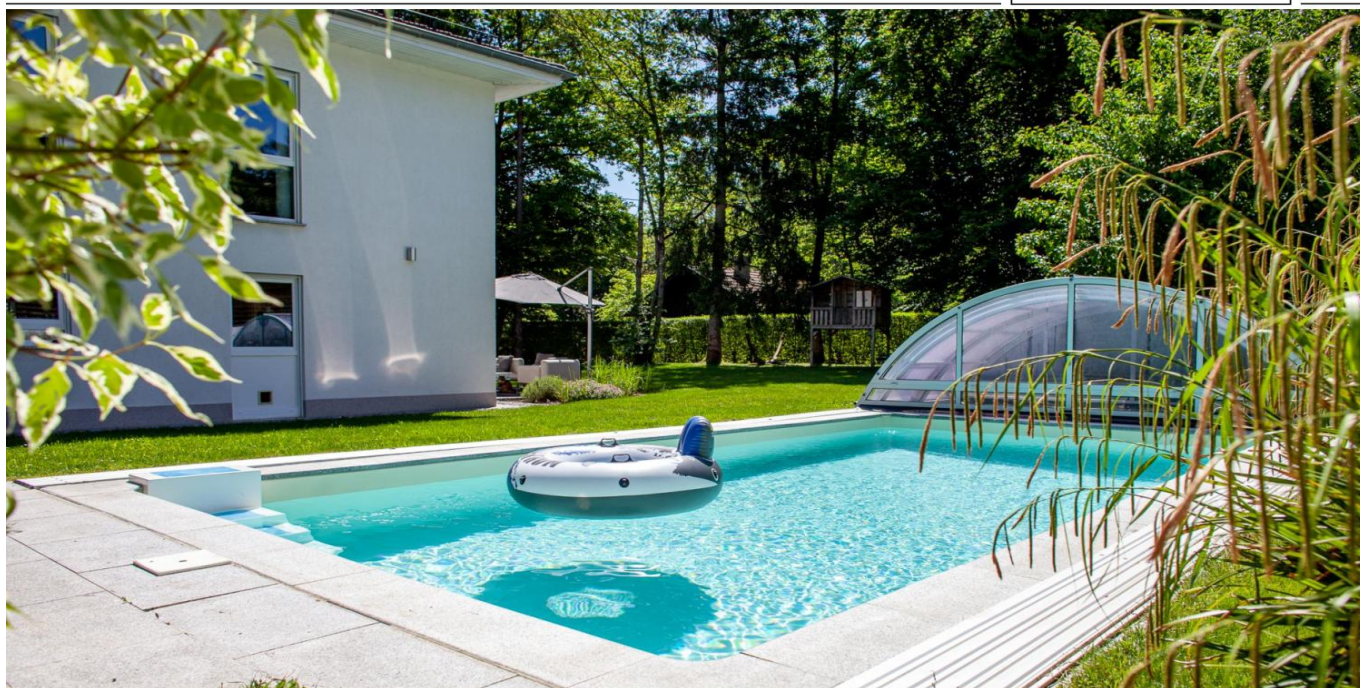


Gauting

Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet – Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Property ID: 25032008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.200 m²

Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

At a glance

Property ID	25032008
Living Space	ca. 220 m²
Available from	01.10.2025
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2010
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	2.349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna

Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	22.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.12.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



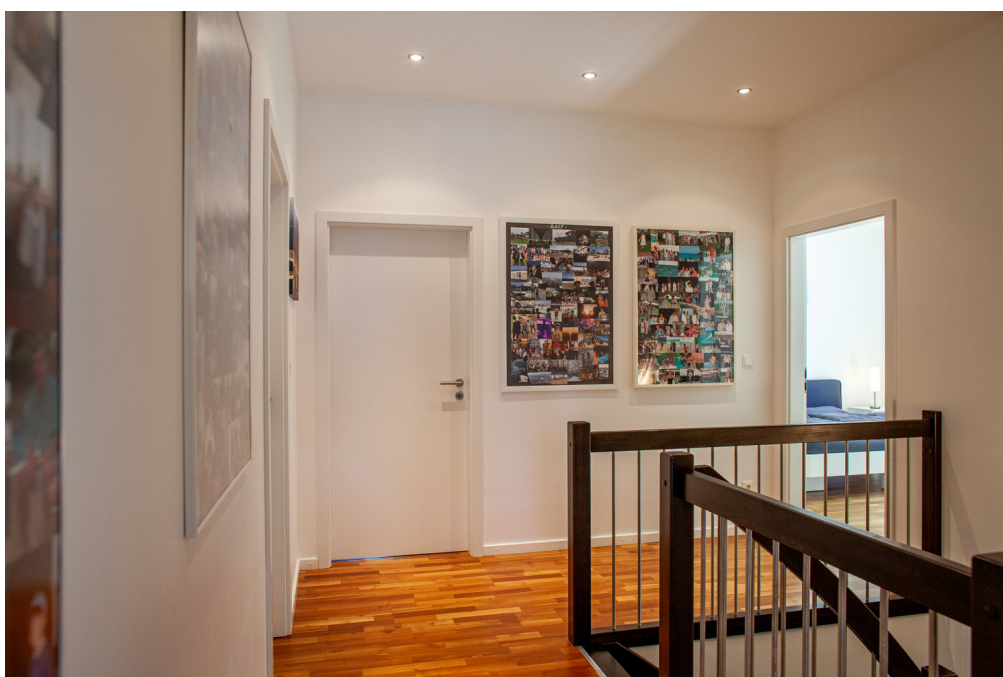
Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

The property



Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

A first 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.

Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

Details of amenities

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

Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

All about the location

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.

Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

Other information

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+.

Property ID: 25032008 - 82131 Gauting

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com