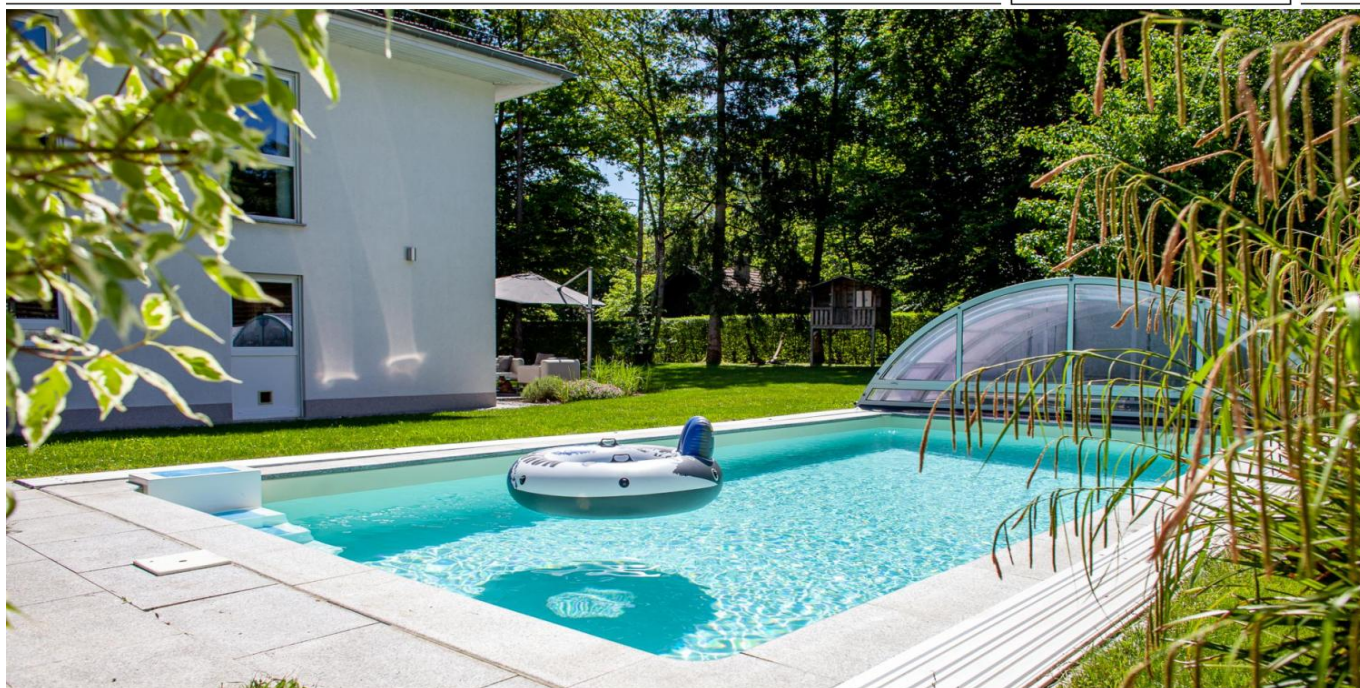


Gauting

Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet – Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Número de propiedad: 25032008



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m²

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

De un vistazo

Número de propiedad	25032008
Superficie habitable	ca. 220 m²
Ocupación a partir de	01.10.2025
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	2.349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	22.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.12.2033	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

La propiedad



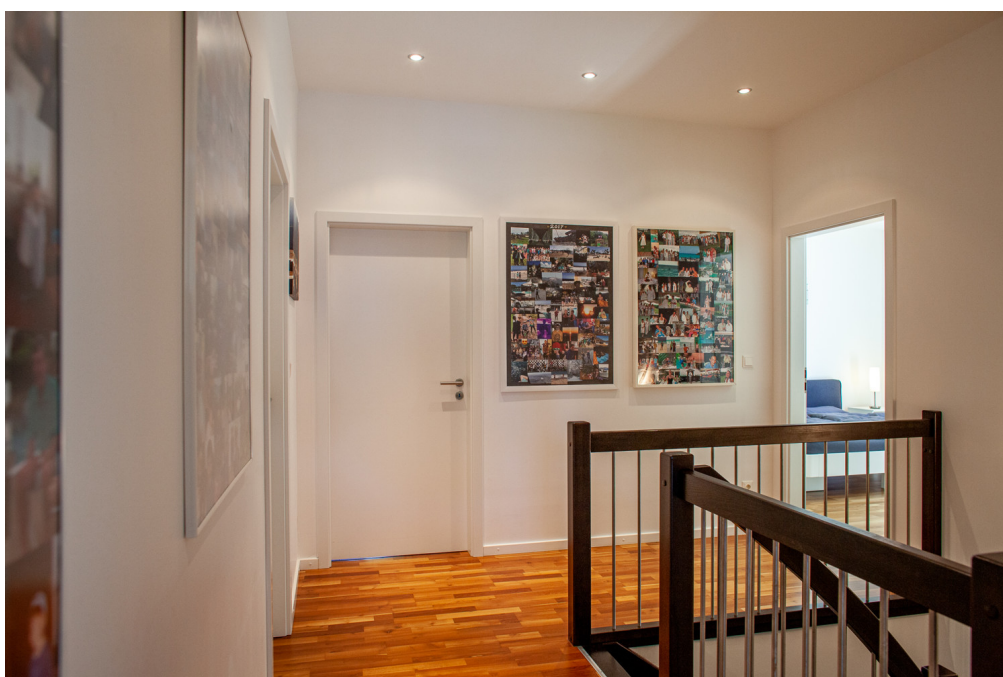
Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

Otros datos

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+.

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com