Gauting

Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet – Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Objektnummer: 25032008

KAUFPREIS: 2.349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.200 m²

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Auf einen Blick

Objektnummer	25032008
Wohnfläche	ca. 220 m²
Bezugsfrei ab	01.10.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	22.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.12.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Die Immobilie

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Alles zum Standort

Diese Villa befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und naturnahen Anliegerstraße 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.

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Sonstige Angaben

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+.

Objektnummer: 25032008 - 82131 Gauting

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com