

Gauting

# Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet – Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Número de propiedad: 25032008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 2.349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

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 Gaunting

## De un vistazo

Número de propiedad	25032008	Precio de compra	2.349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Ocupación a partir de	01.10.2025	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2010	Espacio utilizable	ca. 40 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

## 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/m <sup>2</sup> a
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



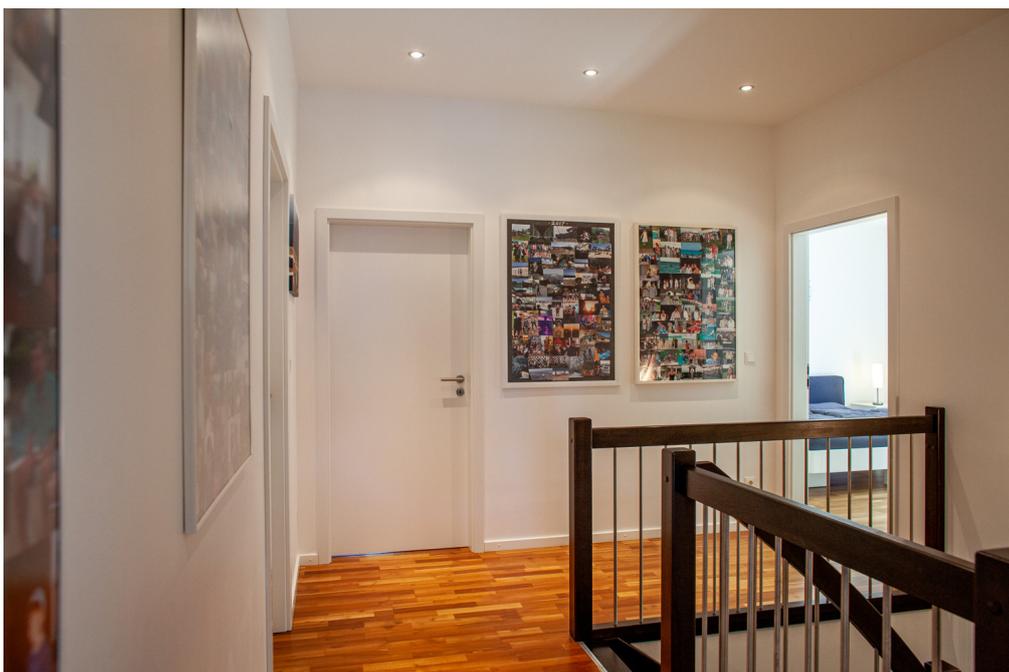
Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

## La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

## La propiedad



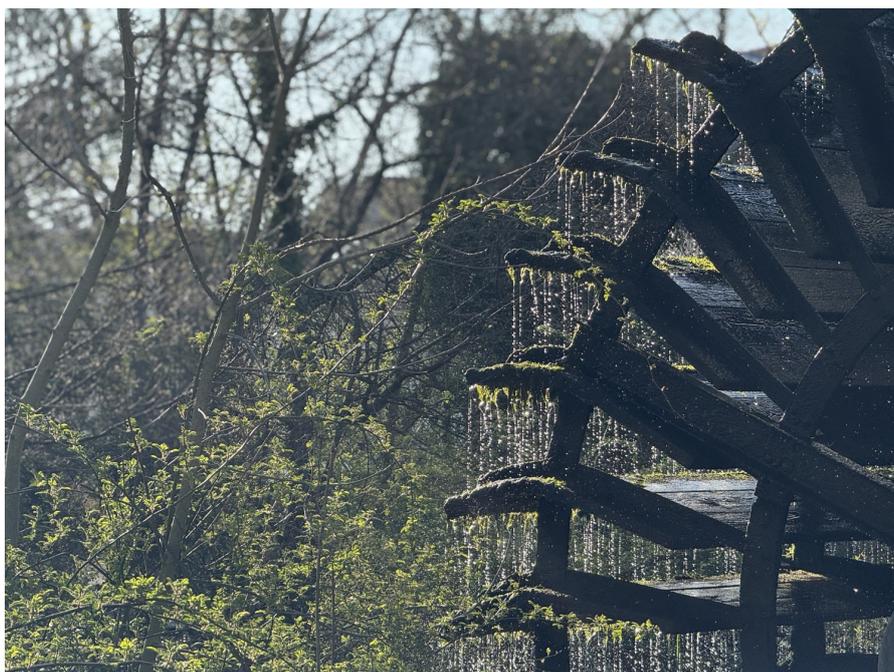
Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

## La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

## La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

## 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

Überdachtes Außenschwimmbad ( 8x4 m), Wärmepumpe, Glasperlenfilteranlage und

Dosieranlage

Wallbox

**Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting**

## Todo sobre la ubicación

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.

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/(m<sup>2</sup>\*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, dirijase a su persona de contacto:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)