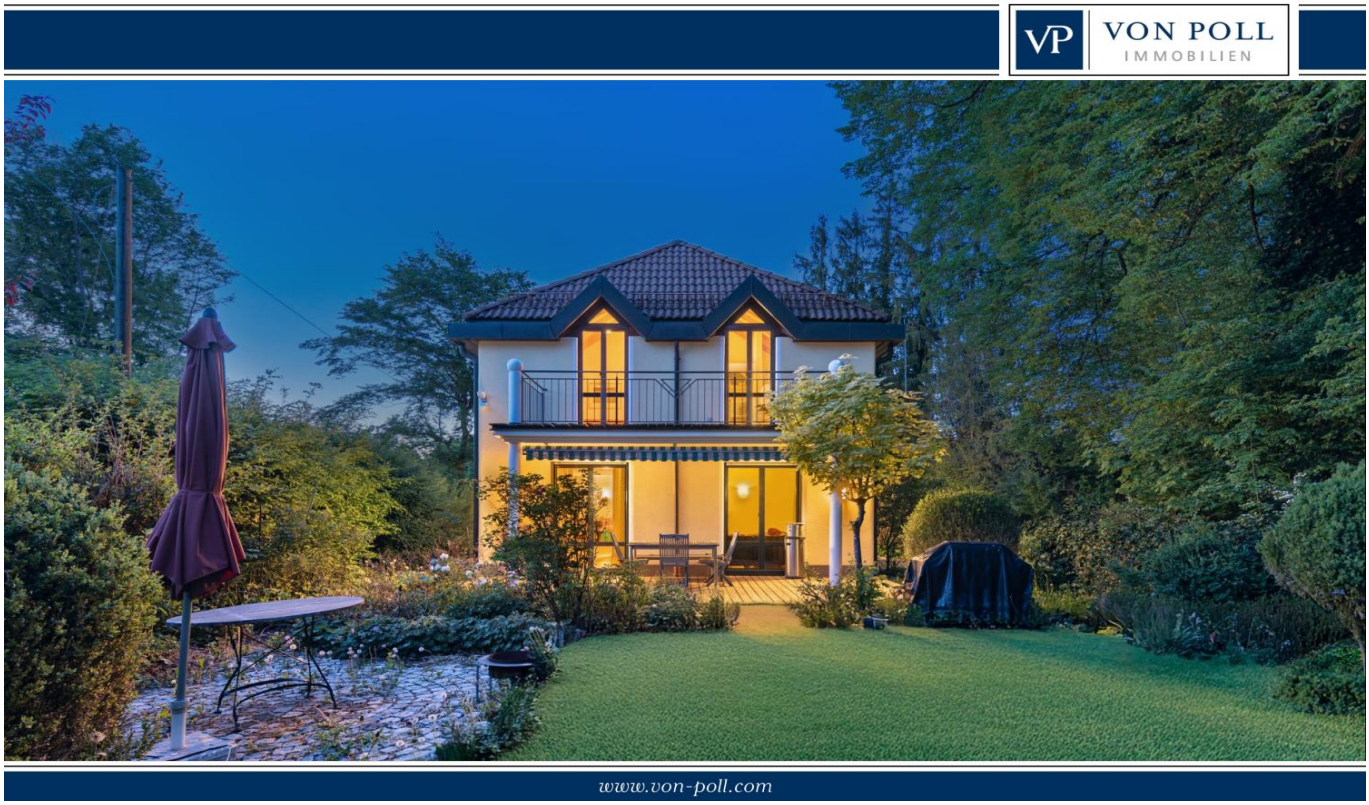
Gauting

Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage mit südlicher Ausrichtung

??????? ????????: 24225034



???? ??????: 1.690.000 EUR • ?????????: ca. 233,68 m^2 • ???????: 9 • ?????? ???: 600 m^2

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ??? ?????

??????? ????????	24225034
?????????	ca. 233,68 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1996
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.690.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.07.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	79.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1996

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

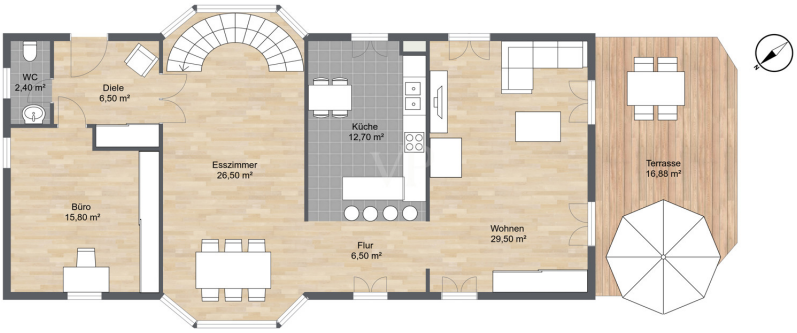
?? ???????

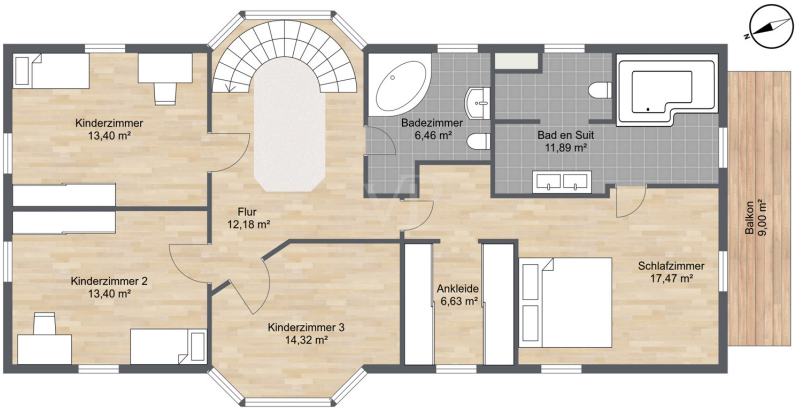
??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

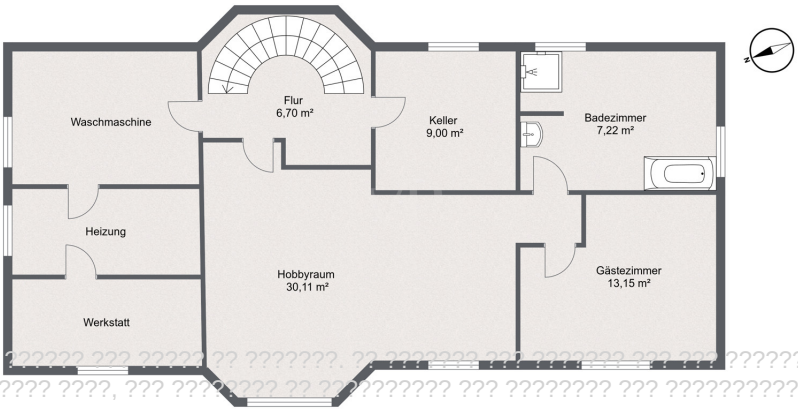
?? ???????

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

??????







???? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????? ??? ?? ???????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

??? ????? ????????

Dieses charmante Einfamilienhaus in Gauting, erbaut im Jahr 1996, bietet eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und idyllischer Lage. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse und der liebevoll gepflegte Garten sind echte Highlights, da sie den ganzen Tag über Sonnenlicht genießen und für entspannte Momente im Freien sorgen. Dank der dichten Bepflanzung und der umgebenden Natur genießt man hier zudem sehr viel Privatsphäre – ideal für ungestörte Stunden im Grünen. Der Balkon im Obergeschoss, ebenfalls nach Süden ausgerichtet, bietet einen wunderbaren Blick und lädt dazu ein, sonnige Tage in privater Atmosphäre zu genießen.

Im Inneren des Hauses beeindruckt die elegante und funktionale Ausstattung. Die offene Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und bietet reichlich Platz für kulinarische Abenteuer. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden ausgestattet, und ein gemütlicher Kamin sorgt für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre. Die Badezimmer sind mit Fußbodenheizung versehen, was zusätzlichen Komfort bietet.

Im Obergeschoss finden Sie den großzügigen Master-Bereich, der ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Ankleide umfasst. Neben dem südlich ausgerichteten Balkon, der nicht nur einen herrlichen Ausblick bietet, gibt es im Obergeschoss drei Kinderzimmer. Zwei der Zimmer verfügen über eine Galerie, die zusätzliche Wohnfläche schafft und vielseitig genutzt werden kann. Das dritte Kinderzimmer bietet ebenfalls viel Platz und Flexibilität für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Speicher bietet zudem viel Stauraum und kann flexibel genutzt werden.

Das Untergeschoss des Hauses ist vielseitig nutzbar: Hier finden Sie eine geräumige Waschküche, einen Lagerraum und einen großzügigen Hobbyraum, der Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder zusätzliche Nutzung bietet. Zudem befindet sich gegenüber dem Badezimmer und angrenzend an den Hobbyraum ein weiteres Zimmer, das als Gästezimmer oder als ruhiges Arbeitszimmer genutzt werden kann – ideal für Besuch oder konzentriertes Arbeiten von zu Hause. Ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss ergänzt die Funktionalität dieses Bereichs.

Eine moderne Solaranlage sorgt nicht nur für umweltfreundliche Energie, sondern hilft auch, die Energiekosten zu senken. Zwei Garagenstellplätze bieten sicheren und bequemen Schutz für Ihre Fahrzeuge.

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

????????????? ??? ???????

HIGHLIGHTS
* Begehrte Lage
* Einzigartige Immobilie mit besonderem Stil
* Einmaliger Garten mit Südausrichtung
* Großzügiges Haus mit hervorragender Aufteilung
* Sehr ruhige Lage
* Moderne Küche mit Miele-Geräte
* Edler Parkettboden und Kamin
* Vielseitiges Untergeschoss

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

??? ??? ??? ??????????

Gauting liegt im Südwesten von München inmitten des schönen Würmtals. Aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur, der guten Verkehrsanbindung und des hohen Freizeitwerts ist Gauting sehr beliebt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und der zentral in der Stadt liegenden S-Bahnstation „Gauting“ ist die Innenstadt von München bequem zu erreichen. Mit dem PKW ist das Zentrum innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Die Autobahnen München-Garmisch (A95) und Lindau (A96) sind ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.
Das Gebiet der Gemeinde Gauting gehört zu den am frühesten besiedelten Bereichen in Oberbayern. Belege dafür sind z. B. die südlich von Gauting und beim Gemeindeteil Stockdorf gelegenen Grabhügel, die aus der Bronzezeit stammen.
In der römischen Kaiserzeit befand sich in Gauting ein Übergang einer Römerstraße von Partenkirchen nach Norden über die Würm sowie um ein zugehöriges Lager der Besatzungstruppen. Der spektakulärste Fund ist ein römisches Tonkruglager, in dem 1930 etwa 40 ganze und 200 zerbrochene Krüge aufgedeckt wurden. Später wurden ein Badehaus, Werkstätten, Wohnhäuser und Urnengräber mit zahlreichen römischen Beifunden ausgegraben.
Nach dem Rückzug der Römer im 5. Jahrhundert und der Neubesiedelung der Feldmark durch die Bajuwaren lässt sich eine erste eindeutig dem heutigen Gauting zuordenbare urkundliche Erwähnung ab dem 8. Jahrhundert nachweisen. Der Ortsname, der in etwa „bei Cotto/Godo/Gozzo und seiner Sippe“ bedeutet, variiert in den Urkunden noch bis ins 18. Jahrhundert, obwohl die heutige Schreibweise bereits im Hochmittelalter auftaucht: 753 Goutingen, 856 Gotinga, 1150 Gutingin, 1409 und 1465 Gautting. Das Dörfchen zählte während der bajuwarischen Zeit jedoch wahrscheinlich kaum mehr als 30 bis 40 Einwohner.
Auf Gautinger Gemeindegrund befand sich erstmals 934 urkundlich nachweisbar die Hofmark Königswiesen. Derselben Zeit wird auch die Entstehung der zweiten Hofmark Schloss Fußberg zugeordnet, die circa zwei Kilometer würmabwärts liegt.
Einer Legende zufolge wurde Karl der Große in der Gautinger Reismühle geboren, daher auch die Kaiserkrone im Gautinger Wappen. Die Angabe wurde erstmals in einer Chronik von 1472 durch einen Mönch aus Weihenstephan erwähnt.
Mit der Eröffnung der von Ulrich Himbsel erbauten Eisenbahnstrecke von München nach Starnberg im Jahr 1854 und der damit schnelleren Anbindung an die Landeshauptstadt begann auch der Aufstieg Gautings als Villenort. 1902 wurde die Villenkolonie gegründet. Seitdem erfreut sich Gauting eines regen Zustroms an Ruhe und Wohnraum suchenden Pendlern.
Im Zuge der Gebietsreform in Bayern wurden 1978 die Gemeinden Buchendorf,

Oberbrunn und Unterbrunn eingemeindet.
Die Bewohner Gautings profitieren von einer Vielzahl an Annehmlichkeiten der Infrastruktur. Neben den zwölf in der Stadt angesiedelten Kinderkrippen, Kindergärten und Vorschulen ist auch das weiterführende Bildungsangebot der Stadt Gauting sehr gut aufgestellt. Von einer Grundschule über eine Mittel-, sowie Realschule und ein Gymnasium bis hin zu einem Hochbegabtenzweig auf dem Otto-von-Taube-Gymnasium wird jedes Bildungsniveau auf höchstem Maße geschult und gefördert.
Auch an vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Versorgungseinrichtungen mangelt es in Gauting keineswegs.
Die Beliebtheit der Stadt Gauting ist durch den hohen Erholungswert begründet. Bieten doch der Starnberger See, das schöne Voralpenland und die nahe gelegenen Berge, alle nur denkbaren Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Zudem verfügt Gauting über ein eigenes Kino, eine Bibliothek und ein Sommerbad.

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com