

Gauting

# Attraktive Gartenwohnung in ruhiger Lage – zuverlässig vermietet

Objektnummer: 26225009



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

**KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting**

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

**Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>26225009</b>	Kaufpreis	<b>445.000 EUR</b>
Wohnfläche	<b>ca. 63,04 m<sup>2</sup></b>	Wohnungstyp	<b>Erdgeschosswohnung</b>
Zimmer	<b>3</b>	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>	Zustand der Immobilie	<b>gepflegt</b>
Badezimmer	<b>1</b>	Bauweise	<b>Massiv</b>
Baujahr	<b>1997</b>	Nutzfläche	<b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>
Stellplatz	<b>1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)</b>	Ausstattung	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>104.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>03.02.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2015</b>

Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting

## Die Immobilie



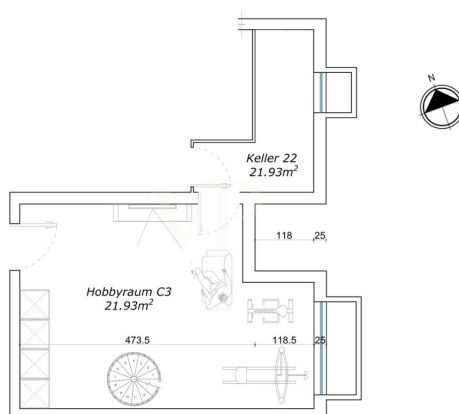
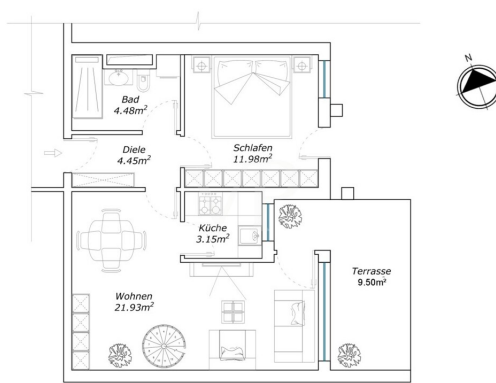
Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting**

## **Ein erster Eindruck**

In Gauting kommt eine gepflegte Erdgeschoss-Gartenwohnung zum Verkauf, die mit einer klaren Raumstruktur und einem selten praktischen Zusatz im Untergeschoss überzeugt. Auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein stimmiges Wohnkonzept mit Terrasse und Gartenbezug – ergänzt um einen Hobbyraum und ein privates Kellerabteil, die den Alltag spürbar komfortabler machen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der Wohn- und Essbereich, der über bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster viel Tageslicht erhält und sich direkt zur Terrasse öffnet. Der Außenbereich ist mit Steinfliesen gepflastert und dank südöstlicher Ausrichtung angenehm sonnig – ideal für Frühstück im Freien oder entspannte Stunden am Nachmittag. Auch das Schlafzimmer ist zur Terrasse bzw. in Richtung Garten orientiert und profitiert von den großen Fensterflächen, die eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen.

Die separate Küche und das Badezimmer ergänzen den Grundriss sinnvoll; in Küche und Bad wurden pflegeleichte Fliesen gewählt, während in den Wohn- und Schlafräumen ein Laminat-/Parkettboden für ein ruhiges, zeitloses Erscheinungsbild sorgt. Ein besonderes Merkmal ist die integrierte Wendeltreppe im Wohnbereich, die direkt ins Untergeschoss führt. Dort befindet sich ein Hobbyraum, der die Nutzfläche flexibel erweitert – ob für Fitness, Büro, Stauraum oder als zusätzlicher Rückzugsbereich. Direkt neben dem Hobbyraum steht zudem ein privates Kellerabteil zur Verfügung, sodass Ordnung und Ablageflächen bequem gelöst sind.

Insgesamt handelt es sich damit – inklusive des Hobbyraums im Untergeschoss – um eine 3-Zimmer-Wohnung mit überzeugendem Außenbezug und zusätzlichem Raumangebot, das in dieser Form besonders praktisch ist.

Die Wohnung ist derzeit vermietet zu einem Mietzins von 1.060 Euro netto.

**Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* Gepflegte Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartenbezug in Gauting
- \* Ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit klarer, gut nutzbarer Raumstruktur
- \* Heller Wohn-/Essbereich mit bodentiefen, doppeltverglasten Kunststofffenstern und direktem Zugang zur Terrasse
- \* Südöstliche Ausrichtung: angenehm sonnig – ideal fürs Frühstück draußen und entspannte Nachmittage
- \* Schlafzimmer zum Garten/Terrasse ausgerichtet inkl. Zugang, ebenfalls mit großen Fensterflächen und viel Tageslicht
- \* Separate Küche – praktisch vom Wohnbereich getrennt
- \* Badezimmer & Küche gefliest (pflegeleicht)
- \* Laminat-/Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen für ein ruhiges, zeitloses Wohngefühl
- \* Selten praktisches Extra: Wendeltreppe im Wohnbereich ins Untergeschoss
- \* Hobbyraum im Untergeschoss: flexibel nutzbar (Homeoffice, Fitness, Stauraum, Rückzugsbereich)
- \* Privates Kellerabteil direkt daneben – Ordnung und Lagerfläche komfortabel gelöst

**Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer besonders reizvollen und ruhigen Wohnlage von Gauting – und profitiert von einer echten Besonderheit: Sie liegt direkt an der Würm. Damit verbindet diese Adresse naturnahes Wohnen mit einem außergewöhnlich hohen Erholungswert direkt vor der eigenen Haustür. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft – ideal für alle, die Ruhe und Qualität schätzen.

Ein Highlight dieser Mikrolage sind die Würmuferwege, die unmittelbar angrenzen und zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren entlang des Flusses einladen. Das sanfte Plätschern der Würm, der alte Baumbestand und die grüne Uferlandschaft schaffen eine Atmosphäre, die man im Alltag sofort als entschleunigend wahrnimmt.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch die Nähe zum Ortszentrum von Gauting: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Feinkostläden, Cafés, Restaurants, Apotheken und verschiedene Dienstleister sind bequem erreichbar. Auch kulturell hat Gauting einiges zu bieten – unter anderem ein bekanntes Programmkinos sowie eine gut sortierte Bibliothek mit regelmäßigen Angeboten und Veranstaltungen.

Für Familien ist das Umfeld besonders attraktiv: Gauting verfügt über ein sehr gutes Betreuungs- und Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten sowie Grund- und weiterführenden Schulen im Gemeindegebiet.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Über den S-Bahnhof Gauting (S6) besteht eine schnelle Verbindung nach München sowie Richtung Starnberg. Ergänzend sorgen Buslinien für eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Würmtals und zu wichtigen Knotenpunkten in der Umgebung. Auch mit dem Auto ist man zügig auf den Hauptverkehrsachsen im Münchner Südwesten.

Der Freizeitwert ist in Gauting traditionell hoch: Neben den direkten Möglichkeiten entlang der Würm bieten Grünflächen, Sportvereine sowie die nahe gelegenen Wälder und Seen des Fünfseenlands ideale Bedingungen für aktive Erholung. Der Starnberger See ist ebenfalls schnell erreichbar und erweitert das Angebot an Freizeit- und Ausflugszielen deutlich.

Diese Mikrolage in der Grubmühlerfeldstraße 26 vereint ein naturnahes Wohnen direkt am Fluss, ein gepflegtes Umfeld und eine sehr gute Anbindung – ein ideales Wohnumfeld für Menschen mit hohen Ansprüchen an Ruhe, Alltagstauglichkeit und Lebensqualität.

**Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting**

## **Sonstige Angaben**

### **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.

**Objektnummer: 26225009 - 82131 Gauting**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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