

Gauting

## Charming detached house with south-facing orientation in a prime residential location

Property ID: 24225034



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

**PURCHASE PRICE: 1.490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233,68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## At a glance

Property ID	24225034	Purchase Price	1.490.000 EUR
Living Space	ca. 233,68 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	9	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1996		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	79.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.07.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996



Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## The property



Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## The property





Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## The property



Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## The property





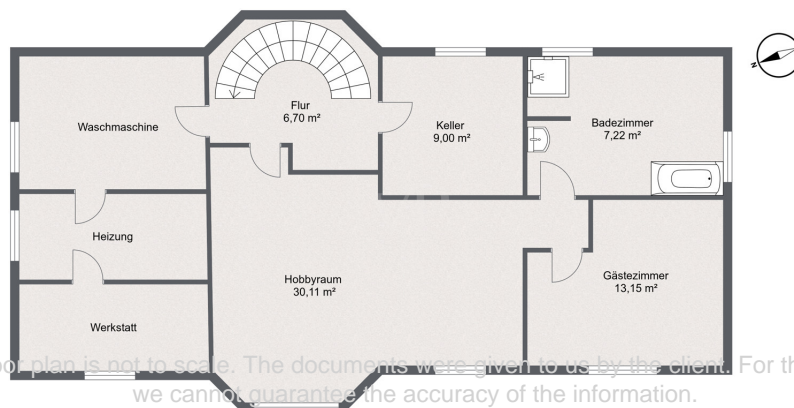
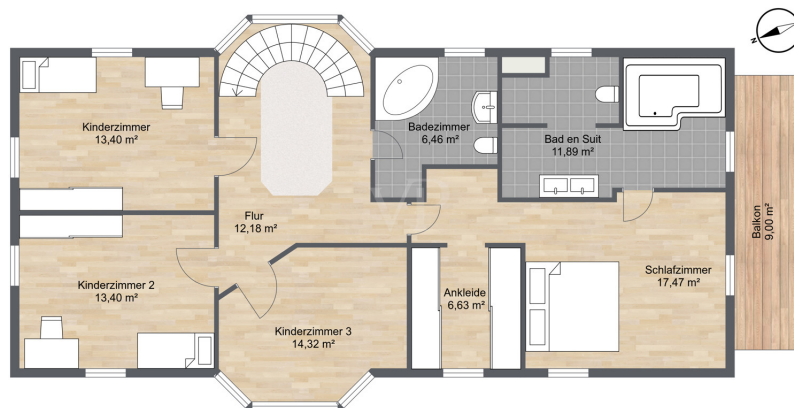
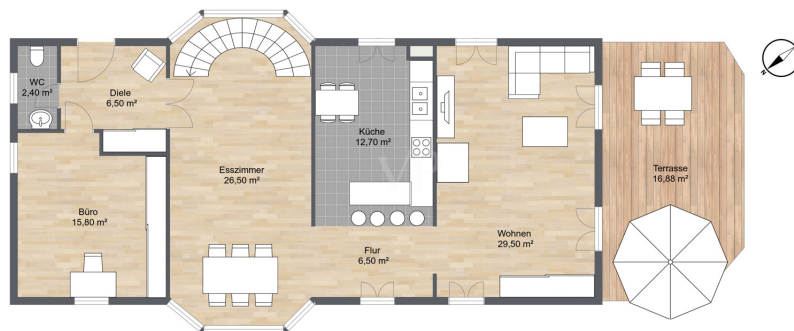
Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## The property



Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## A first impression

This charming detached house in Gauting offers a perfect combination of modern comfort and an idyllic location. The south-facing terrace and the lovingly tended garden are true highlights, enjoying sunlight throughout the day and providing opportunities for relaxing moments outdoors. Thanks to the dense planting and surrounding nature, you also enjoy plenty of privacy – ideal for undisturbed hours spent in nature. Inside, the elegant and functional furnishings are impressive. The open-plan kitchen is equipped with high-quality Miele appliances and offers ample space for culinary adventures. The living area features elegant parquet flooring, and a cozy fireplace provides warmth and an inviting atmosphere. Upstairs, you'll find the spacious master suite with a bedroom, bathroom, and dressing room. In addition to the south-facing balcony, which offers magnificent views, there are three children's bedrooms on this floor. Two of the bedrooms have a gallery, creating additional living space and offering versatile usage options. The third children's bedroom also offers plenty of space and flexibility for individual design possibilities. This floor is ideal for families, as the children's rooms are located close to the parents' area, creating space for shared living as well as individual retreats. The attic offers ample storage space and can be used flexibly. The basement is versatile: here you will find a spacious laundry room, a storage room, and a generous hobby room offering numerous possibilities for leisure activities or additional uses. Opposite the bathroom and adjacent to the hobby room is another room that can be used as a guest room or a quiet study – ideal for visitors or focused work from home. A further bathroom in the basement completes the functionality of this area. Thanks to this layout, families benefit from plenty of space to comfortably combine living, working, and playing under one roof. A modern solar system not only provides environmentally friendly energy but also helps to reduce energy costs. Two garage parking spaces offer secure and convenient parking for your vehicles. The sunny garden, the spacious rooms, and the high-quality finishes make this house an ideal home for families who want to live close to nature without sacrificing comfort. Furthermore, the house is already vacant and can be taken over at short notice.



Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* Bevorzugte und ruhige Wohnlage in Gauting
- \* Sonniger Garten mit Südausrichtung und viel Privatsphäre
- \* Großzügiges Haus mit familiengerechter Aufteilung
- \* Drei Kinderzimmer, teils mit Galerie, plus separater Elternbereich
- \* Offene Küche mit hochwertigen Miele-Geräten
- \* Edler Parkettboden und gemütlicher Kamin
- \* Vielseitig nutzbares Untergeschoss mit Hobby- und Gästebereich
- \* Zwei Garagenstellplätze und moderne Solaranlage
- \* Sofort bezugsfrei

Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## All about the location

Gauting liegt im Südwesten von München inmitten des schönen Würmtals. Aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur, der guten Verkehrsanbindung und des hohen Freizeitwerts ist die Gemeinde besonders beliebt. Mit der zentral gelegenen S-Bahnstation „Gauting“ ist die Münchner Innenstadt bequem erreichbar, mit dem PKW dauert die Fahrt ins Zentrum rund 20 Minuten. Auch die Autobahnen München–Garmisch (A95) und Lindau (A96) sind schnell erreichbar.

Das Umfeld des Hauses besticht durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage mit viel Grün. Hier genießt man die Vorzüge einer idyllischen Umgebung in direkter Nähe zu Wiesen, Wäldern und Spazierwegen entlang der Würm, während das Gautinger Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs nur wenige Minuten entfernt liegt. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten – vom Sommerbad bis hin zu Sport- und Kulturvereinen.

Der hohe Erholungswert prägt die Wohnqualität: Der Starnberger See, das Voralpenland und die nahegelegenen Berge bieten vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und Sportaktivitäten. Gleichzeitig ist die ruhige Wohnlage ein Rückzugsort, der naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropole München verbindet.

Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## Other information

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.



Property ID: 24225034 - 82131 Gauting

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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