

Gauting

## Un oasis familiar en un entorno natural impresionante

Número de propiedad: 25032008



PRECIO DE COMPRA: 1.999.000 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                                       |
| Superficie habitable  | ca. 220 m²                                     |
| Ocupación a partir de | 03.12.2025                                     |
| Habitaciones          | 6                                              |
| Dormitorios           | 4                                              |
| Baños                 | 2                                              |
| Año de construcción   | 2010                                           |
| Tipo de aparcamiento  | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                            |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.999.000 EUR                                                              |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                       |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                    |
| Método de construcción         | Sólido                                                                     |
| Espacio utilizable             | ca. 40 m²                                                                  |
| 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/m²a          |
| 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 Gauting

## 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 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



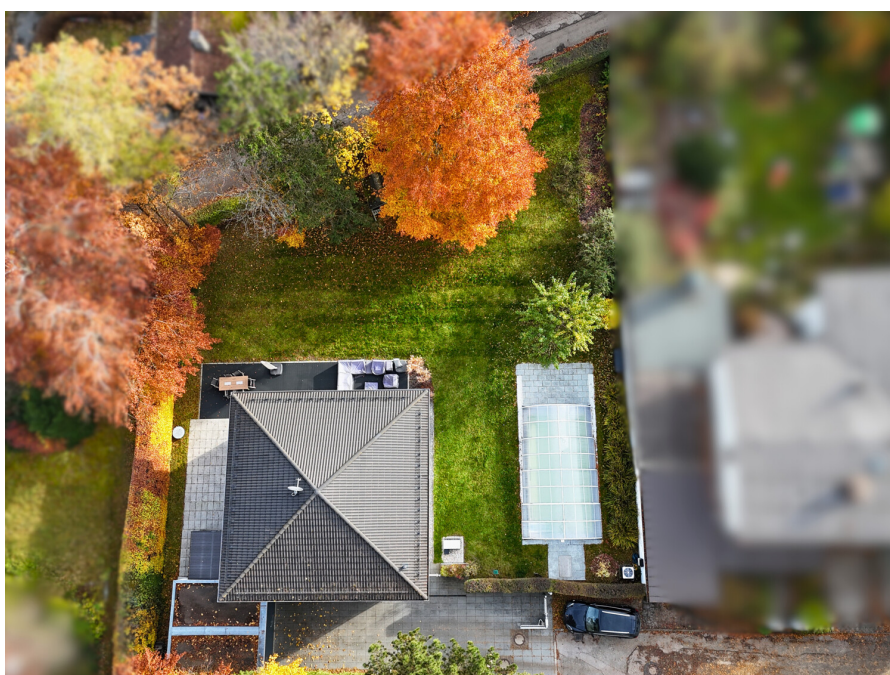
Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

## La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

## La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gaunting

## La propiedad



Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

## Una primera impresión

Un idílico entorno natural junto a una reserva natural: vida moderna con estilo y calidad de vida. Bienvenido a su nuevo hogar, enclavado en una propiedad idílica y perfectamente ajardinada, con magníficos árboles maduros, pero bañada por la luz y el sol. Esta excepcional propiedad se encuentra justo enfrente de una reserva natural y ofrece paz, privacidad y una experiencia de vida en contacto con la naturaleza. La arquitectura impresiona por sus líneas limpias y su elegancia atemporal. La distribución, ideal para familias, ofrece habitaciones amplias y luminosas con una transición fluida entre el interior y el exterior. Los amplios ventanales permiten la entrada de abundante luz natural, conectando armoniosamente el interior con la naturaleza circundante. Lo mejor para los amantes de las actividades al aire libre: las amplias terrazas y la piscina exterior cubierta y climatizada invitan a relajarse, jugar y disfrutar en cualquier época del año. Aquí, la vida al aire libre se convierte en parte natural de su día a día. Los derechos de construcción de esta gran propiedad con aspecto de parque aún no se han utilizado en su totalidad e incluso ofrecen posibilidades de ampliación. A pesar del entorno natural y tranquilo, las conexiones de transporte son excelentes: tanto Gauting como Starnberg son fácilmente accesibles y rápidos, ideales para quienes viajan diariamente y para familias que desean vivir cerca de la naturaleza pero a la vez estar conectados con las áreas urbanas.

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

## Detalles de los servicios

Einbauküche

Fußbodenheizung

Rollläden an allen Fenstern

Terrassenbelag WPC Vollholz

Sauna im Bad OG

BWT Entkalkungsanlage

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

Wallbox

Garten Bewässerungssystem

Número de propiedad: 25032008 - 82131 Gauting

## Todo sobre la ubicación

Diese Villa befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und naturnahen Anliegerstraße ( St. Ulrichs-Weg ) 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, diríjase 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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