Gauting

Encantadora casa unifamiliar con orientación sur en una ubicación residencial privilegiada.

Número de propiedad: 24225034

PRECIO DE COMPRA: 1.490.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 233,68 m^2 • **HABITACIONES:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 600 m^2

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

De un vistazo

Número de propiedad	24225034
Superficie habitable	ca. 233,68 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	9
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	24.07.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	79.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

La propiedad

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

La propiedad

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

La propiedad

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

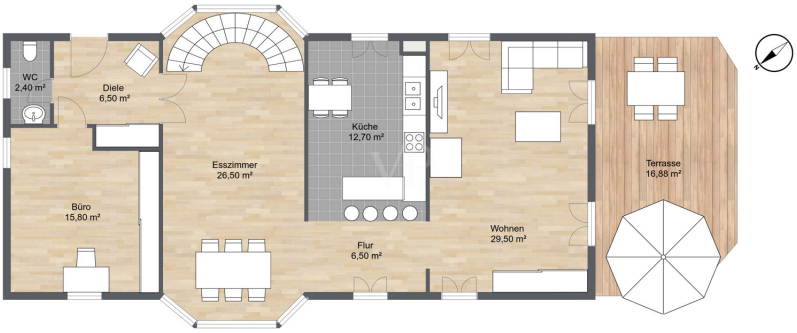
La propiedad

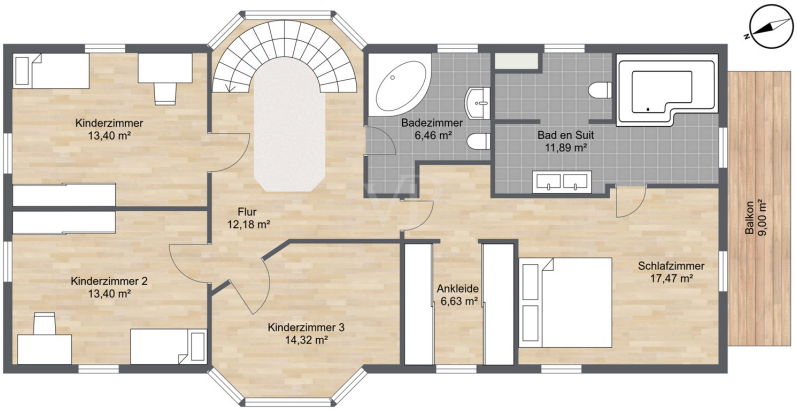
Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

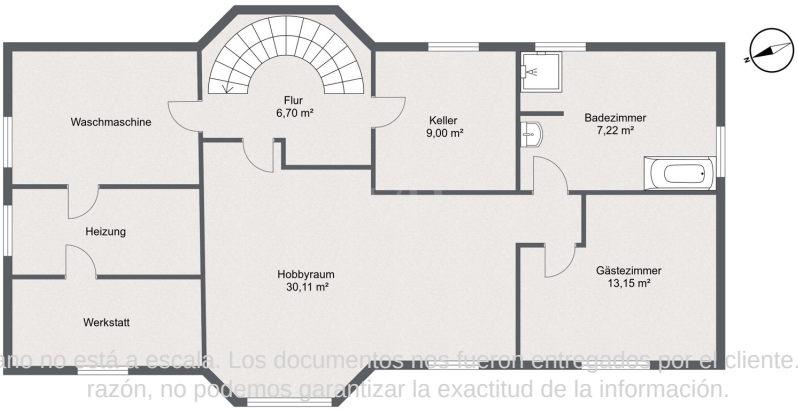
La propiedad

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar en Gauting ofrece la combinación perfecta de confort moderno y una ubicación idílica. La terraza orientada al sur y el cuidado jardín son auténticos atractivos, con luz natural durante todo el día y la posibilidad de relajarse al aire libre. Gracias a la densa vegetación y a la naturaleza circundante, también disfrutará de mucha privacidad, ideal para disfrutar de horas de relax en plena naturaleza. En el interior, el mobiliario elegante y funcional es impresionante. La cocina americana está equipada con electrodomésticos Miele de alta calidad y ofrece un amplio espacio para disfrutar de aventuras culinarias. El salón cuenta con elegantes suelos de parqué y una acogedora chimenea proporciona calidez y un ambiente acogedor. En la planta superior, encontrará la espaciosa suite principal con dormitorio, baño y vestidor. Además del balcón orientado al sur, que ofrece magníficas vistas, hay tres dormitorios infantiles en esta planta. Dos de los dormitorios tienen galería, lo que crea un espacio adicional y ofrece múltiples opciones de uso. El tercer dormitorio infantil también ofrece mucho espacio y flexibilidad para personalizar su diseño. Esta planta es ideal para familias, ya que las habitaciones de los niños se encuentran cerca de la zona de los padres, creando espacio tanto para la convivencia como para los momentos de relax. El ático ofrece amplio espacio de almacenamiento y se puede utilizar de forma flexible. El sótano es versátil: aquí encontrará un amplio lavadero, un trastero y una amplia sala de ocio que ofrece numerosas posibilidades para actividades de ocio o usos adicionales. Frente al baño y junto a la sala de ocio hay otra habitación que puede utilizarse como habitación de invitados o un tranquilo estudio, ideal para visitas o para trabajar desde casa. Un baño adicional en el sótano completa la funcionalidad de esta zona. Gracias a esta distribución, las familias se benefician de amplio espacio para combinar cómodamente vida, trabajo y ocio bajo un mismo techo. Un moderno sistema solar no solo proporciona energía ecológica, sino que también ayuda a reducir los costes energéticos. Dos plazas de garaje ofrecen un aparcamiento seguro y cómodo para sus vehículos. El soleado jardín, las amplias habitaciones y los acabados de alta calidad hacen de esta casa el hogar ideal para familias que desean vivir cerca de la naturaleza sin sacrificar la comodidad. Además, la casa ya está vacía y se puede alquilar con poca antelación.

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24225034 - 82131 Gauting

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com