

Gauting

Un havre de paix familial dans un cadre naturel exceptionnel

CODE DU BIEN: 25032008



PRIX D'ACHAT: 1.999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m²

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25032008
Surface habitable	ca. 220 m²
Disponible à partir du	03.12.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.999.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	22.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Une première impression

Un havre de paix en bordure de réserve naturelle – Un art de vivre moderne alliant style et qualité. Bienvenue dans votre nouvelle demeure, nichée au cœur d'une propriété idyllique, parfaitement paysagée et baignée de lumière grâce à ses magnifiques arbres matures. Cette propriété d'exception est située face à une réserve naturelle, offrant calme, intimité et une expérience de vie au plus près de la nature. Son architecture impressionne par ses lignes épurées et son élégance intemporelle. L'agencement, idéal pour une famille, propose des pièces lumineuses aux proportions généreuses, avec une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. De larges fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle, reliant harmonieusement l'intérieur à la nature environnante. Un atout majeur pour les amoureux du plein air : les vastes terrasses et la piscine extérieure couverte et chauffée vous invitent à la détente, aux jeux et aux loisirs, en toute saison. Ici, la vie en plein air devient une seconde nature. Les droits de construction sur ce grand terrain arboré ne sont pas encore pleinement exploités et offrent même des possibilités d'agrandissement. Malgré le cadre paisible et naturel, les liaisons de transport sont excellentes : Gauting et Starnberg sont facilement et rapidement accessibles – idéal pour les navetteurs et les familles qui souhaitent vivre au contact de la nature tout en restant connectées aux zones urbaines.

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 22.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25032008 - 82131 Gauting

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com