

Gauting

## Charmante maison individuelle orientée plein sud dans un quartier résidentiel de premier choix

CODE DU BIEN: 24225034



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

PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

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

CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24225034                  |
| Surface habitable      | ca. 233,68 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | Toit en pavillon          |
| Pièces                 | 9                         |
| Chambres à coucher     | 4                         |
| Salles de bains        | 3                         |
| Année de construction  | 1996                      |
| Place de stationnement | 2 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.490.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon     |

CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.07.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 79.10 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1996                                        |

CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## La propriété



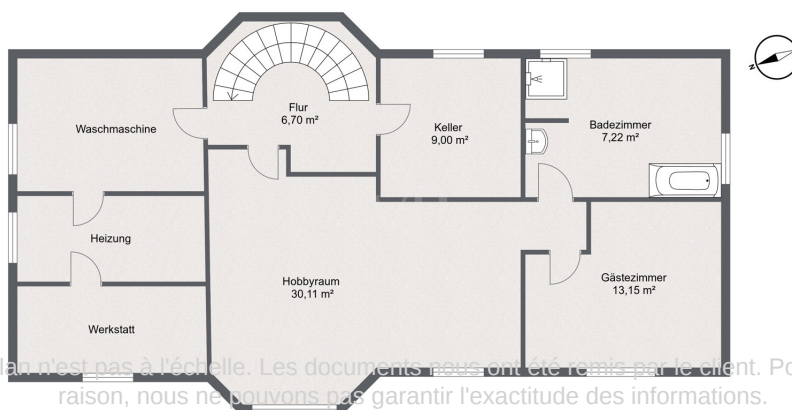
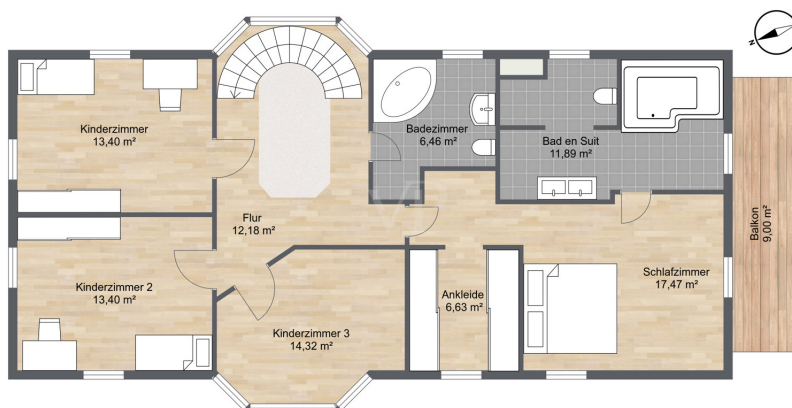
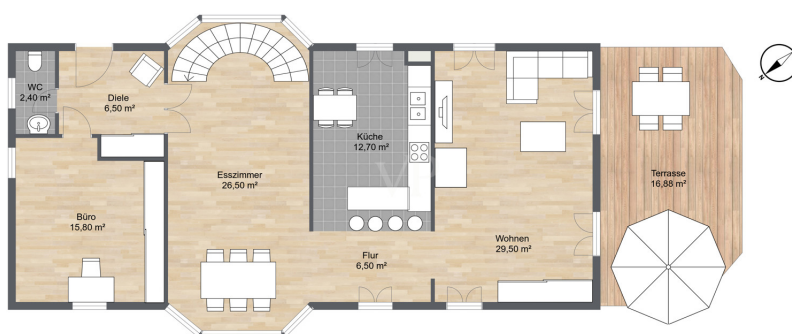
CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## La propriété



CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle à Gauting offre une combinaison parfaite de confort moderne et d'un cadre idyllique. La terrasse exposée plein sud et le jardin soigneusement entretenu sont de véritables atouts, baignés de soleil toute la journée et propices à la détente en plein air. Grâce à la végétation dense et à la nature environnante, vous profiterez également d'une grande intimité, idéale pour des moments de calme au contact de la nature. À l'intérieur, le mobilier élégant et fonctionnel impressionne. La cuisine ouverte est équipée d'appareils Miele haut de gamme et offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre créativité culinaire. Le séjour est doté d'un élégant parquet et d'une cheminée chaleureuse qui crée une ambiance accueillante. À l'étage, vous trouverez la spacieuse suite parentale avec une chambre, une salle de bains et un dressing. Outre le balcon exposé plein sud offrant une vue magnifique, cet étage comprend également trois chambres d'enfants. Deux d'entre elles disposent d'une mezzanine, créant un espace de vie supplémentaire et offrant de multiples possibilités d'aménagement. La troisième chambre d'enfant offre également un bel espace et une grande flexibilité d'aménagement. Cet étage est idéal pour les familles, car les chambres des enfants sont situées à proximité de l'espace parental, créant ainsi un espace de vie partagé et des espaces de détente individuels. Le grenier offre un vaste espace de rangement et peut être aménagé de différentes manières. Le sous-sol est polyvalent : on y trouve une buanderie spacieuse, un débarras et une grande salle de loisirs offrant de nombreuses possibilités d'activités ou d'aménagements supplémentaires. En face de la salle de bain et attenante à la salle de loisirs se trouve une autre pièce pouvant servir de chambre d'amis ou de bureau au calme – idéale pour recevoir des visiteurs ou travailler efficacement à domicile. Une salle de bain supplémentaire au sous-sol complète cet espace. Grâce à cette configuration, les familles bénéficient d'un espace généreux pour combiner confortablement vie quotidienne, travail et loisirs sous un même toit. Un système solaire moderne fournit une énergie propre et contribue à réduire les factures d'énergie. Deux places de parking dans le garage offrent un stationnement sécurisé et pratique pour vos véhicules. Le jardin ensoleillé, les pièces spacieuses et les finitions de haute qualité font de cette maison un lieu de vie idéal pour les familles souhaitant vivre au contact de la nature sans sacrifier le confort. De plus, la maison est actuellement libre et disponible rapidement.

CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 24225034 - 82131 Gauting**

## Contact

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

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)

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

---

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