

#### Gauting

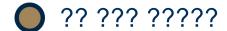
## Der nächste Sommer kommt bestimmt....

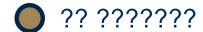
??????? ???????: MH984



???? ??????: 0 EUR • ?????????: ca. 220  $m^2$  • ???????: 6 • ?????? ???: 1.200  $m^2$ 







??????????????????

??? ????? ????????

??? ??? ??? ?????????

????? ???????????



| ??????? ????????       | MH984  |
|------------------------|--|
| ????????               | ca. 220 m²                                       |
| ????????????           | 28.11.2025                                       |
| ???????                | 6  |
| ??????????<br>???????? | 4  |
| ???????                | 2  |
| ???? ?????????         | 2010   |
| ????? ??????????       | 3 x ??????????<br>????? ?????????,<br>2 x ?????? |

| ???? ??????                            | ????????<br>??????????   |
|--|--|
| ?????                                  | ??????????<br>???????????  |
| ????????                               | Käuferprovision<br>beträgt 2,975 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ??????????                        | 2025   |
| ????????<br>??????????                 | ??????   |
| ?????????????????????????????????????? | ca. 40 m <sup>2</sup>  |
| ??????                                 | ???????, WC<br>?????????,<br>??????, ??????  |
|  |  |



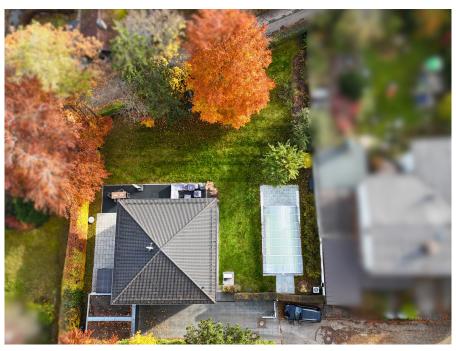
### ?????????????????

| ?????????<br>?????????                   | ?????????<br>????????                  |
|--|--|
| ????? ?????????                          | ?????? ??????????????????????????????? |
| ??????????<br>????????????<br>?????? ??? | 01.12.2033                             |
| ???? ?????????                           | ?????? ??????????<br>???? / ?????      |

| ??????????????????????????????????????        | VERBRAUCH     |
|---|---------------|
| ???????<br>?????????<br>?????????             | 22.60 kWh/m²a |
| ?????????<br>?????????<br>????????            | A+            |
| ???? ??????????<br>??????? ?? ??<br>????????? | 2010          |





































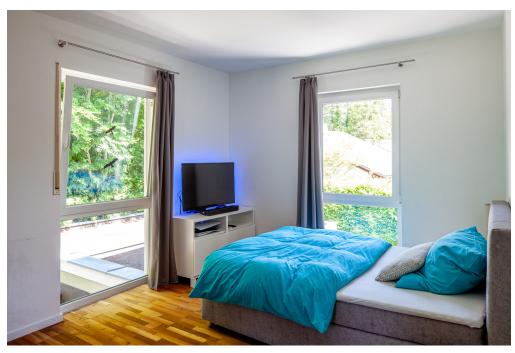




































#### ??? ????? ????????

Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet - Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eingebettet in ein idyllisches, perfekt eingewachsenes Grundstück mit altem, herrlichem Baumbestand und gleichzeitig lichtdurchflutet und sonnig. Diese außergewöhnliche Immobilie liegt direkt gegenüber eines Landschaftsschutzgebietes und bietet somit Ruhe, Privatsphäre und ein naturnahes Wohnerlebnis.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien und zeitlose Eleganz. Der familiengerechte Grundriss bietet großzügig geschnittene, helle Räume mit fließenden Übergängen zwischen innen und außen. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Interieur harmonisch mit der umgebenden Natur.

Das Highlight für Outdoor-Liebhaber: Die großzügigen Terrassen und das überdachte, beheizte Außenschwimmbad laden zum Entspannen, Spielen und Genießen ein – zu jeder Jahreszeit. Hier wird Outdoor-Living zum selbstverständlichen Teil Ihres Alltags. Das Baurecht ist auf diesem großen Parkgrundstück noch nicht ausgeschöpft und bietet sogar noch Erweiterungsmöglichkeiten.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Anbindung hervorragend: Sowohl Gauting als auch Starnberg sind schnell und bequem erreichbar – ideal für Pendler und Familien, die naturnah leben und dennoch urban angebunden sein möchten.



### ??????????? ??? ???????

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



#### ??? ??? ??? ?????????

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 hervorragendsowohl nach Starnberg als auch nach München.

Gauting verfügt über zahlreiche Kindergärten und Schulen und wirklich viele Freizeit- und Sportangebote.



### ????? ???????????

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 It. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



### ?????????????????????

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

???? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com