

Gauting

# Charmantes Einfamilienhaus mit Südausrichtung in bester Wohnlage

????????? ??????????: 24225034



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

???? ??????: 1.490.000 EUR • ??????????: ca. 233,68 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 600 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24225034 - 82131 Gauting

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ??? ??????

|                      |                           |                     |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 24225034                  | ????? ???????       | 1.490.000 EUR                                                                         |
| ????????????         | ca. 233,68 m <sup>2</sup> | ??????              | ????????????                                                                          |
| ?????? ???????       | ????????????????          | ????????????????    | ????????????????                                                                      |
| ????????             | 9                         | ????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????? ???     | 4                         |                     |                                                                                       |
| ????????             |                           |                     |                                                                                       |
| ????????             | 3                         | ????? ????????????? | 2025                                                                                  |
| ????? ?????????????  | 1996                      | ????????            | ???????                                                                               |
| ?????? ????????????? | 2 x ??????                | ????????????        |                                                                                       |
|                      |                           | ??????              | ????????, WC<br>????????????, ??????,<br>??????, ?????????                            |

??????? ?????????: 24225034 - 82131 Gauting

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

|                                                     |                       |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 79.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 24.07.2034            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | C             |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1996          |

??????? ???????? : 24225034 - 82131 Gauting

?? ????????



???????? ?????????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ?????????



???????? ?????????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ????????



???????? ??????????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ?????????

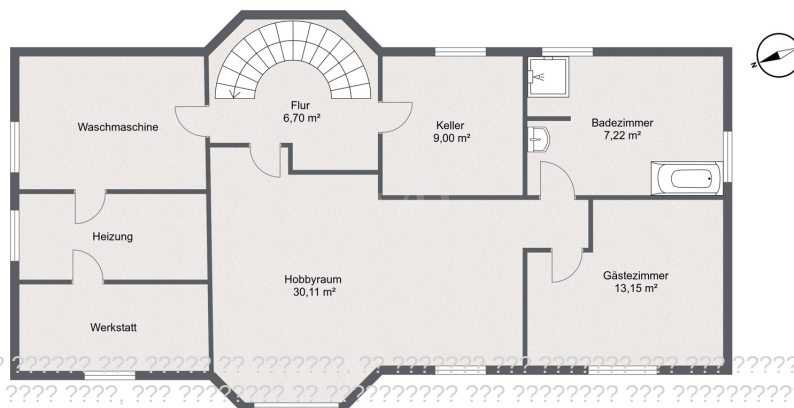


??????? ???????: 24225034 - 82131 Gauting

?? ????????



??????



??????? ?????????: 24225034 - 82131 Gauting

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

Dieses charmante Einfamilienhaus in Gauting bietet eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und idyllischer Lage. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse und der liebevoll gepflegte Garten sind echte Highlights, da sie den ganzen Tag über Sonnenlicht genießen und für entspannte Momente im Freien sorgen. Dank der dichten Bepflanzung und der umgebenden Natur genießt man hier zudem viel Privatsphäre – ideal für ungestörte Stunden im Grünen.

Im Inneren beeindruckt die elegante und funktionale Ausstattung. Die offene Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und bietet reichlich Platz für kulinarische Abenteuer. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden versehen, und ein gemütlicher Kamin sorgt für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre.

Im Obergeschoss finden Sie den großzügigen Master-Bereich mit Schlafzimmer, Badezimmer und Ankleide. Neben dem südlich ausgerichteten Balkon, der einen herrlichen Ausblick bietet, gibt es im Obergeschoss drei Kinderzimmer. Zwei der Zimmer verfügen über eine Galerie, die zusätzliche Wohnfläche schafft und vielseitig genutzt werden kann. Das dritte Kinderzimmer bietet ebenfalls viel Platz und Flexibilität für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Gerade für Familien ist diese Etage ideal, da die Kinderzimmer in unmittelbarer Nähe zum Elternbereich liegen und Raum für gemeinsames Leben sowie individuelle Rückzugsmöglichkeiten schaffen. Der Speicher bietet zudem viel Stauraum und kann flexibel genutzt werden.

Das Untergeschoss des Hauses ist vielseitig nutzbar: Hier finden Sie eine geräumige Waschküche, einen Lagerraum und einen großzügigen Hobbyraum, der zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder zusätzliche Nutzung bietet. Zudem befindet sich gegenüber dem Badezimmer und angrenzend an den Hobbyraum ein weiteres Zimmer, das als Gästezimmer oder ruhiges Arbeitszimmer genutzt werden kann – ideal für Besuch oder konzentriertes Arbeiten von zu Hause. Ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss ergänzt die Funktionalität dieses Bereichs. Dank dieser Aufteilung profitieren Familien von viel Platz, um Wohnen, Arbeiten und Spielen unter einem Dach komfortabel zu verbinden.

Eine moderne Solaranlage sorgt nicht nur für umweltfreundliche Energie, sondern hilft auch, die Energiekosten zu senken. Zwei Garagenstellplätze bieten sicheren und bequemen Schutz für Ihre Fahrzeuge. Der sonnige Garten, die großzügigen Räume und die hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für

Familien, die naturnah wohnen und gleichzeitig auf Komfort nicht verzichten möchten.  
Zudem ist das Haus bereits bezugsfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

??????? ?????????: 24225034 - 82131 Gauting

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

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

??????? ?????????: 24225034 - 82131 Gauting

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

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.

??????? ?????????: 24225034 - 82131 Gauting

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

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 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.

???????? ??????????: 24225034 - 82131 Gauting

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

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

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