

Gauting

Modernes Familienparadies mit Park Grundstück

VP azonosító: 25032008



VÉTELÁR: 2.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.200 m²

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Áttekintés

| | | | |
|--------------------------|--|-----------------------------|--|
| VP azonosító | 25032008 | Vételár | 2.190.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 220 m ² | Ház | Családi ház |
| AZ INGATLAN ELÉRHETO | 01.10.2025 | Jutalék | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák | 6 | Modernizálás / Felújítás | 2025 |
| Hálósobák | 4 | AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 | Kivitelezési módszer | Szilárd |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2010 | Hasznos terület | ca. 40 m ² |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs | Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna |

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|--|-------------|--|----------------------------|
| Futési rendszer | Padlófűtés | Energiatanúsítvány | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás | Hoszivattyú | Végso energiafogyasztás | 22.60 kWh/m ² a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára | 01.12.2033 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+ |
| Energiaforrás | Hoszivattyú | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2010 |

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan



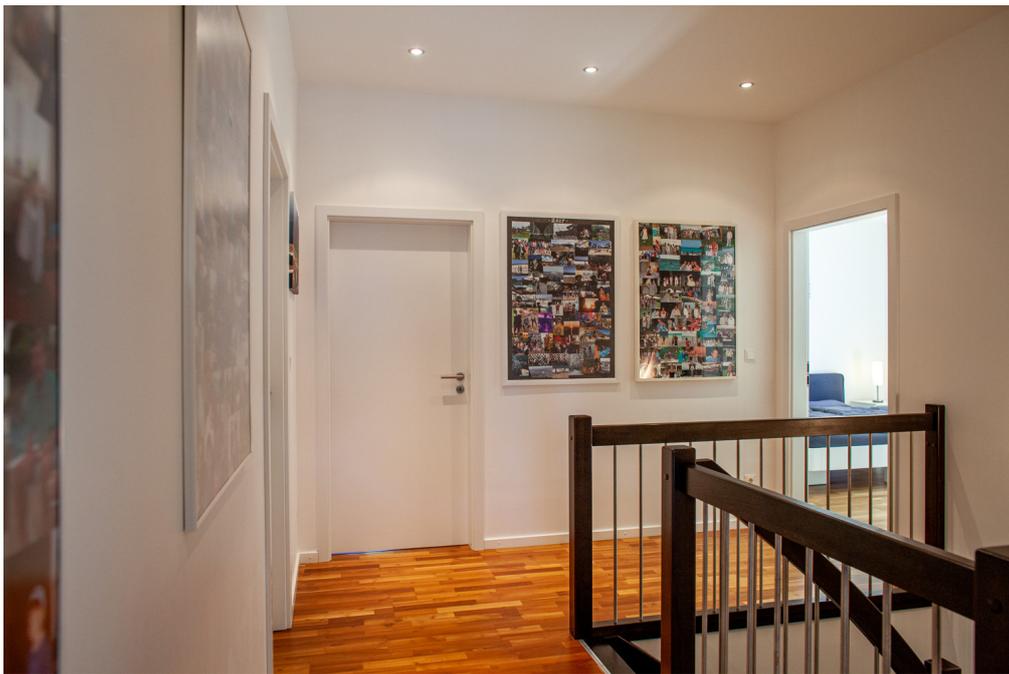
VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan



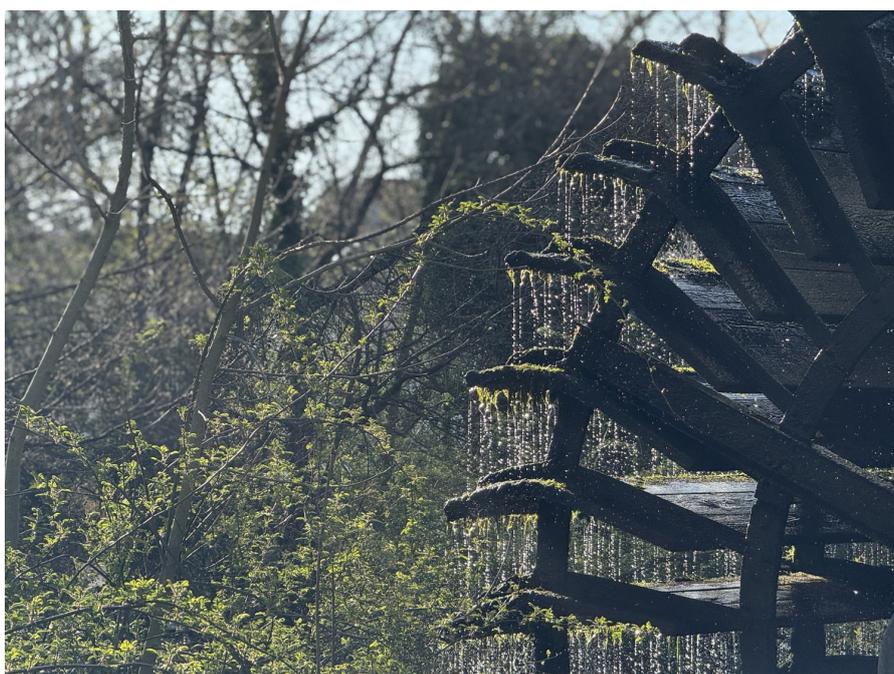
VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com