

Gauting

Bájos, déli fekvésű, különálló ház, kiváló lakóövezetben

VP azonosító: 24225034



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 233,68 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 600 m²

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

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

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Áttekintés

VP azonosító	24225034
Hasznos lakótér	ca. 233,68 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.490.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	79.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Az ingatlan



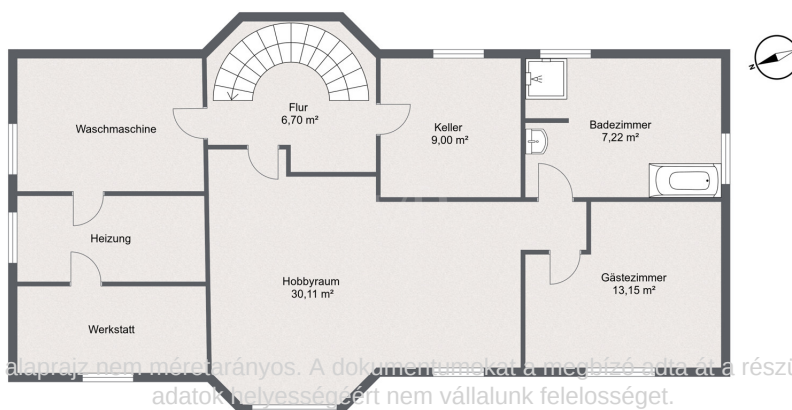
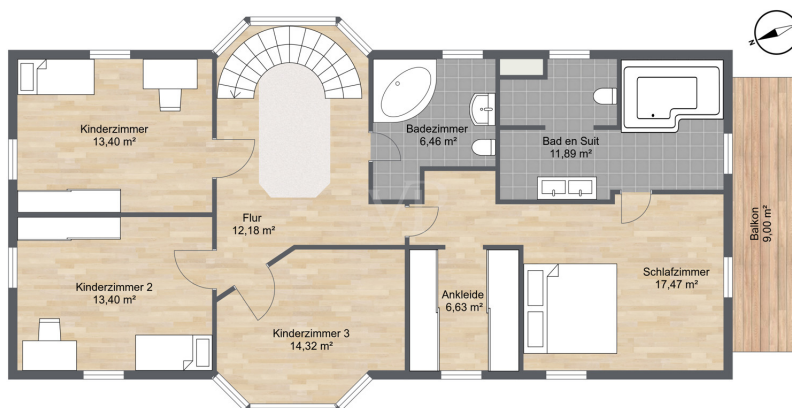
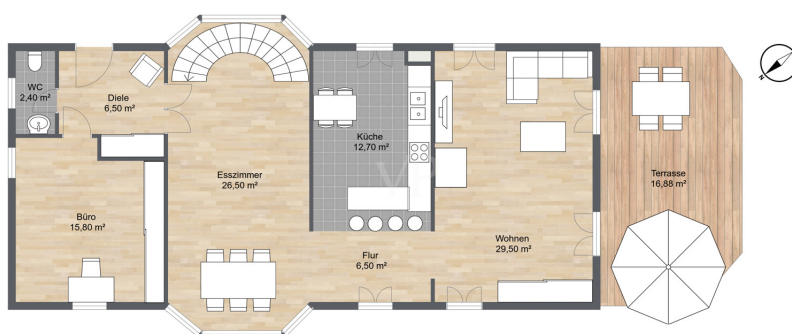
VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Az ingatlan



VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Az első benyomás

Ez a bájos, Gautingban található családi ház a modern kényelem és az idilli elhelyezkedés tökéletes kombinációját kínálja. A déli fekvésű terasz és a gondosan gondozott kert igazi fénypontok, ahol egész nap napfény éri a házat, és lehetőséget biztosít a pihentető pillanatokra a szabadban. A szűz növényzetnek és a környező természetnek köszönhetően a magánélet is adott – ideális a zavartalan természetben töltött órákhoz. Belül az elegáns és funkcionális bútorok lenyűgözőek. A nyitott konyha kiváló minőségű Miele gépekkel van felszerelve, és bőséges helyet kínál a kulináris kalandokhoz. A nappaliban elegáns parkettás padló található, a hangulatos kandalló pedig melegséget és hívogató légkört biztosít. Az emeleten található a tágas fő hálószoba hálószobával, fürdőszobával és gardróbbal. A déli fekvésű, csodálatos kilátást nyújtó erkély mellett ezen az emeleten három gyerekszoba található. Két hálószobához galéria is tartozik, ami további lakóteret teremt, és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. A harmadik gyerekszoba szintén rengeteg teret és rugalmasságot kínál az egyedi kialakításhoz. Ez az emelet ideális családok számára, mivel a gyerekszobák a szülői rész közelében helyezkednek el, így teret biztosítva a közös életnek és az egyéni pihenésnek is. A padlás bőséges tárolóhelyet kínál, és rugalmasan használható. Az alagsor sokoldalú: itt egy tágas mosókonyha, egy tárolóhelyiség és egy nagyméretű hobbiszoba található, amely számos lehetőséget kínál szabadidős tevékenységekre vagy további felhasználási módokra. A fürdőszobával szemben, a hobbiszoba mellett található egy másik szoba, amely vendégszobaként vagy csendes dolgozószobaként is használható – ideális látogatók fogadására vagy otthoni, koncentrált munkavégzésre. Az alagsorban található további fürdőszoba teszi teljessé a helyiség funkcionalitását. Ennek az elrendezésnek köszönhetően a családok rengeteg helyet élvezhetnek, hogy kényelmesen kombinálhassák az életet, a munkát és a játékot egy fedél alatt. A modern napeleemes rendszer nemcsak környezetbarát energiát biztosít, hanem segít csökkenteni az energiaköltségeket is. Két garázshely biztonságos és kényelmes parkolást kínál járművei számára. A napsütötte kert, a tágas szobák és a kiváló minőségű kivitelezés ideális otthonná teszi ezt a házat azoknak a családoknak, akik a természet közelében szeretnének élni anélkül, hogy a kényelemről le kellene mondaniuk. Ráadásul a ház már üres, és rövid időn belül átvehető.

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 24225034 - 82131 Gauting

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com