

Gauting

# L'estate tornerà...

*Codice oggetto: MH984*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	MH984
Superficie netta	ca. 220 m²
DISPONIBILE DAL	03.12.2025
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.999.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna

Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	22.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.12.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gaunting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gaunting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



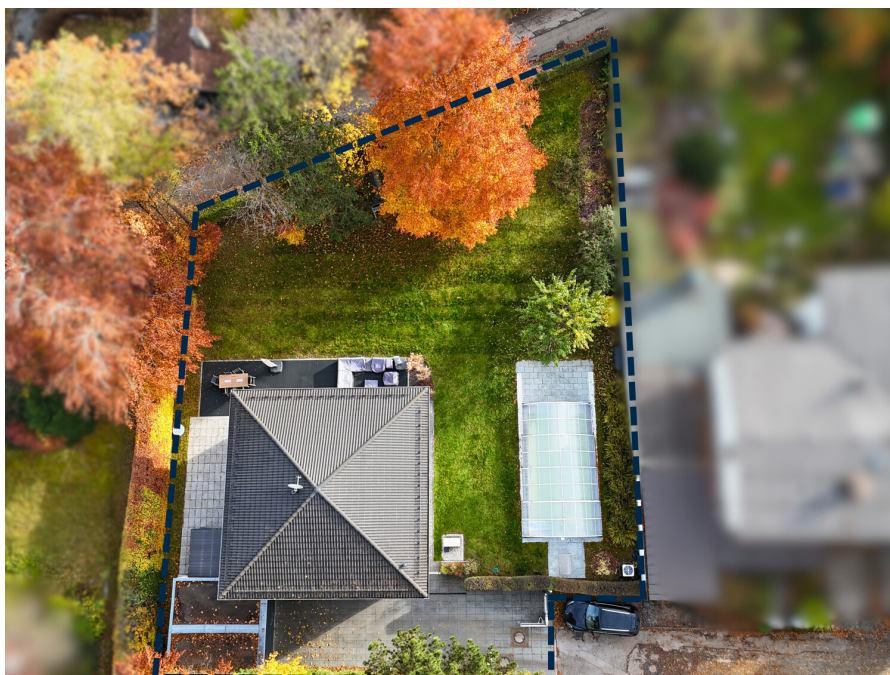
Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## La proprietà



Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## Una prima impressione

Un idillio naturale ai margini di una riserva naturale: vivere in modo moderno con stile e qualità della vita. Benvenuti nella vostra nuova casa, immersa in una proprietà idilliaca, perfettamente curata, con alberi secolari e magnifici, ma immersa nella luce e nel sole. Questa proprietà eccezionale si trova proprio di fronte a una riserva naturale, offrendo pace, privacy e un'esperienza abitativa a stretto contatto con la natura. L'architettura colpisce per le sue linee pulite e l'eleganza senza tempo. La planimetria, ideale per le famiglie, offre ambienti luminosi e dalle proporzioni generose, con transizioni fluide tra interno ed esterno. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale, collegando armoniosamente gli interni con la natura circostante. Il punto di forza per gli amanti della vita all'aria aperta: le ampie terrazze e la piscina esterna coperta e riscaldata invitano a rilassarsi, giocare e divertirsi, in ogni stagione. Qui, la vita all'aria aperta diventa parte integrante della vita quotidiana. I diritti edificatori su questa grande proprietà simile a un parco non sono ancora completamente utilizzati e offrono ulteriori possibilità di ampliamento. Nonostante l'ambiente tranquillo e naturale, i collegamenti di trasporto sono eccellenti: sia Gauting che Starnberg sono facilmente e rapidamente raggiungibili, ideali per pendolari e famiglie che desiderano vivere a contatto con la natura ma essere comunque collegati alle aree urbane.

Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 22.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Codice oggetto: MH984 - 82131 Gauting

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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