

Gauting

Affascinante casa indipendente con esposizione a sud in posizione residenziale privilegiata

Codice oggetto: 24225034



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233,68 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m²

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

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

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24225034
Superficie netta	ca. 233,68 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	79.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

La proprietà



Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gaunting

La proprietà



Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

La proprietà



Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

La proprietà



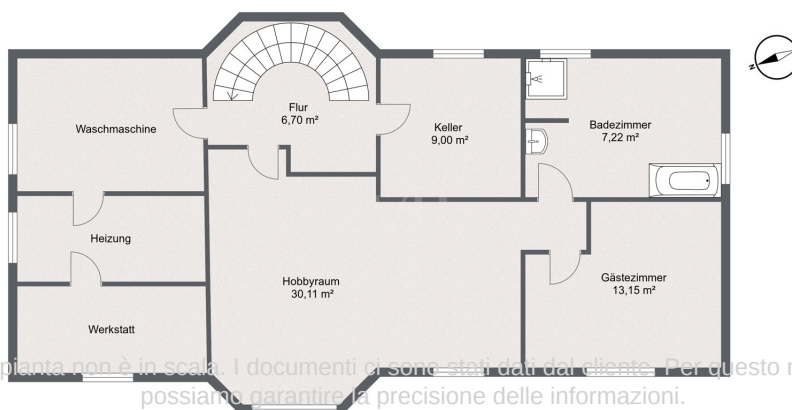
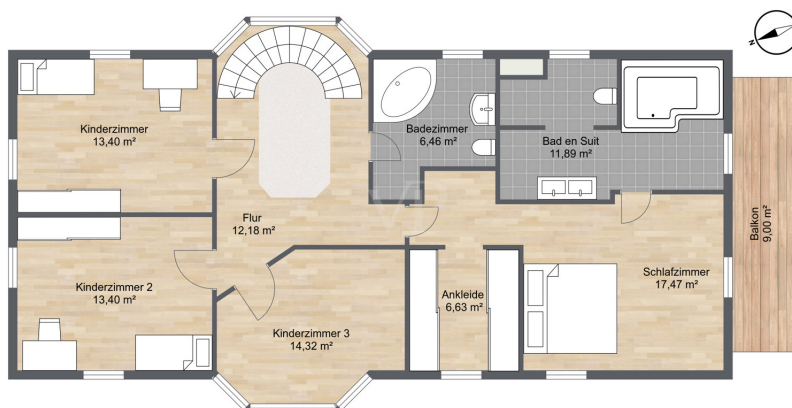
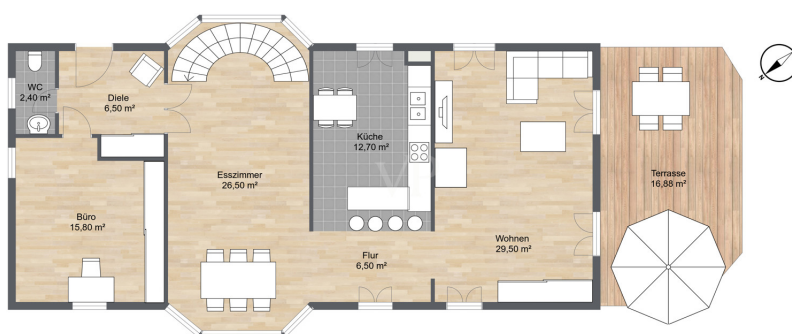
Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

La proprietà



Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente a Gauting offre una perfetta combinazione di comfort moderni e posizione idilliaca. La terrazza esposta a sud e il giardino curato con cura sono veri e propri punti di forza, godendo della luce del sole per tutto il giorno e offrendo l'opportunità di trascorrere momenti di relax all'aperto. Grazie alla fitta vegetazione e alla natura circostante, si gode anche di molta privacy, ideale per trascorrere ore indisturbate nella natura. All'interno, l'arredamento elegante e funzionale colpisce. La cucina a pianta aperta è dotata di elettrodomestici Miele di alta qualità e offre ampio spazio per avventure culinarie. La zona giorno è caratterizzata da un elegante pavimento in parquet e un accogliente camino crea un'atmosfera calda e invitante. Al piano superiore si trova la spaziosa suite padronale con camera da letto, bagno e cabina armadio. Oltre al balcone esposto a sud, che offre una magnifica vista, questo piano ospita tre camere da letto per bambini. Due delle camere da letto dispongono di un soppalco, che crea ulteriore spazio abitativo e offre opzioni di utilizzo versatili. Anche la terza camera da letto per bambini offre ampio spazio e flessibilità per possibilità di progettazione personalizzate. Questo piano è ideale per le famiglie, poiché le camere dei bambini si trovano vicino alla zona dei genitori, creando spazio sia per la vita in comune che per i momenti di relax individuali. La mansarda offre ampio spazio di stoccaggio e può essere utilizzata in modo flessibile. Il seminterrato è versatile: qui troverete una spaziosa lavanderia, un ripostiglio e una spaziosa sala hobby che offre numerose possibilità per attività ricreative o altri utilizzi. Di fronte al bagno e adiacente alla sala hobby si trova un'altra stanza che può essere utilizzata come camera per gli ospiti o come studio tranquillo, ideale per gli ospiti o per lavorare da casa in modo concentrato. Un ulteriore bagno nel seminterrato completa la funzionalità di questa zona. Grazie a questa disposizione, le famiglie beneficiano di ampio spazio per combinare comodamente vita, lavoro e svago sotto lo stesso tetto. Un moderno impianto solare non solo fornisce energia ecologica, ma contribuisce anche a ridurre i costi energetici. Due posti auto in garage offrono un parcheggio sicuro e comodo per i vostri veicoli. Il giardino soleggiato, gli spazi spaziosi e le finiture di alta qualità rendono questa casa la casa ideale per le famiglie che desiderano vivere a contatto con la natura senza rinunciare al comfort. Inoltre, la casa è già libera e può essere occupata con breve preavviso.

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24225034 - 82131 Gauting

Partner di contatto

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

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

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com