

Gauting

## Familienoase in traumhafter Natur

*Número da propriedade: 25032008*



**PREÇO DE COMPRA: 1.999.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## Numa vista geral

Número da propriedade	25032008	Preço de compra	1.999.000 EUR
Área	ca. 220 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	03.12.2025	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2010	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Consumo final de energia	22.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.12.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



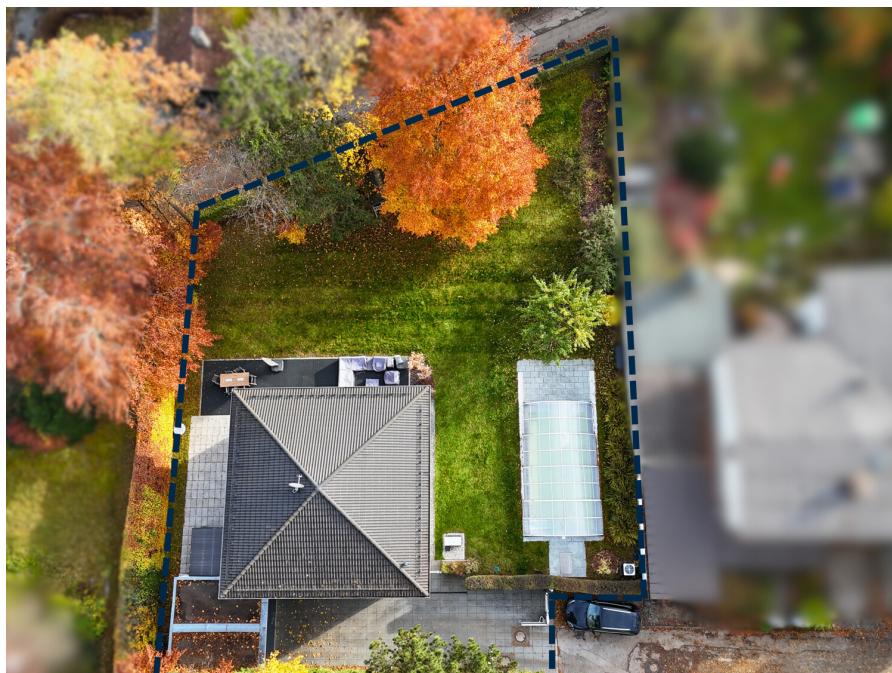
Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## O imóvel



Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## Outras informações

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+.

Número da propriedade: 25032008 - 82131 Gauting

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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