



82131 Gauting

Charmanter, sehr gepflegter Bungalow, eingebettet in traumhafte Garten-Oase



1.650.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

855 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Nutzfläche	243 m ²
Grundstücksfläche	855 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab September

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.06.2035
Baujahr (Haus)	1963
Endenergiebedarf	201,6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: heller, glänzend polierter Feinstein in Diele und Flur; massives Eichenparkett, dunkel gebeizt und lackiert, in Ess- und Wohnzimmer; Eichen-Stabparkett in Schlaf- und Arbeitszimmer
- Schreiner-Einbauküche mit grifflosen weißen Hochglanz-Fronten und weißer Silestone-Arbeitsfläche, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, XXL-Kühlschrank mit Gefrierfach (alles Siemens), Geschirrspüler (Bauknecht, neu 2025), Apotheker-Vorratsschrank mit 360° drehbarem Innenleben, Auszüge, Lifttüren und Stauräume per elektrisch unterstütztem Tip-on-Mechanismus bedienbar; Tiefkühler (Liebherr) in der Speisekammer
- Aquarium, bündig in die Einbauküche integriert, lässt sich entfernen und durch Stauraum ersetzen, die zwei Ersatztüren sind vorhanden
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit warmgrauen Boden- und cremefarbenen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Rainshower-Dusche, Alessi-Säulenwaschbecken, Alessi-WC, elektrischer Fußbodenheizung, hybridem Handtuchwärmer, Deckenspots, Nischenregal mit Glasböden; ein Bidet-Anschluss ist vorhanden
- Gäste-WC mit Fenster, hell gefliest, mit WC, Design-Waschbecken und Altholz-Spiegel
- Einbauschränk im Flur
- Geräumiger Einbauschränk mit Schiebetüren und integriertem TV-Gerät im Schlafzimmer
- Maßgefertigte Heizkörperverkleidungen
- Edelstahl-Schalterprogramm von Jung
- Weiße Innentüren, teils mit Glaseinsätzen
- Großformatiges Kunststoff-Glas-Element mit Schiebetür im Wohnzimmer, 2-fach verglast, samt Vertikal-Lamellenjalousie
- Diverse Innen-Jalousien
- Vorhangstangen und Vorhänge
- Elektrische Rollläden, per Funk/App steuerbar
- Gegensprechanlage
- Garten: Bonsai-Gehölze – darunter Wacholder, Eibe und Zuckerhutfichte, Apfelbaum-Bonsai, Japanischer Ahorn, Rosen, Lavendel, Rhododendren, Hortensien, japanisch gestaltetes Wasserbecken mit beleuchtetem Buddha, japanischer Bambus-Brunnen, Außendusche, Küchengarten mit Frühbeet, Gerätehaus, Mähroboter (Husqvarna), Beleuchtungssystem
- Elektrische Markise am Freisitz
- Videoüberwachung
- Einzelgarage



Beschreibung

Umgeben von einem liebevoll angelegten Garten mit asiatischem Flair und perfekter Südwest-Ausrichtung, begeistert dieses Einfamilienhaus durch Stil, Charme und Wohlfühlambiente. Hervorzuheben ist nicht nur das stimmungsvolle Garten-Idyll, sondern auch die weit von der Straße zurückversetzte und durch eine Grünanlage und eine alte Kastanie abgeschirmte Lage. So entsteht ein herrlich grüner Rahmen, der diesem Domizil eine ruhige, entspannte und entschleunigte Atmosphäre sowie ein hohes Maß an Privatsphäre verleiht.

Die Wohnfläche von ca. 140 m² erstreckt sich über eine Etage und umfasst ein bildschönes Wohn- und ein charmantes Esszimmer, eine Küche mit Speisekammer, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss befinden sich neben Hauswirtschafts- und Abstellflächen eine Werkstatt und ein wohnlich gestalteter Hobbyraum. Reichlich Stauraum ist auch im Dachspeicher vorhanden. Eine Einzelgarage macht dieses reizvolle Objekt perfekt.

Seit 2001 wurden kontinuierlich Modernisierungen und aufwertende Maßnahmen durchgeführt. Da das Baurecht mit dem bestehenden Baukörper nicht ausgeschöpft ist, wäre auch eine Neubebauung denkbar.

Lage

Im Grünen und doch stadtnah gelegen, gehört Gauting im malerischen Würmtal zu den nobelsten Wohnorten südwestlich von München. Die zum Landkreis Starnberg zählende Gemeinde wird wegen ihres gehobenen Wohnumfeldes mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und intaktem Vereinsleben sehr geschätzt. Der Ortskern bietet einer anspruchsvollen Klientel eine hervorragende Infrastruktur mit besten Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, Apotheken, Ärzten und Programmkinos. Das Freizeitangebot umfasst u.a. Tennisplätze und -halle, ein Schwimmbad und Reitmöglichkeiten. Golfen, Segeln, Radeln, Wandern: Der nahegelegene Starnberger See und das zauberhafte Fünfseenland locken neben der idyllischen Landschaft mit vielfältigen Freizeitaktivitäten.

Das Einfamilienhaus befindet sich in bester Lage, eingebettet in ein ruhiges, familienfreundliches und verkehrsberuhigtes Wohngebiet mit niedriger Bebauung und prachtvollen Gärten. Nur wenige Gehminuten entfernt erstrecken sich Wiesen, Felder und der Gautinger Wald. Den Ortskern mit zahlreichen Geschäften erreicht man ebenso wie den ca. 700 Meter entfernten S-Bahnhof „Gauting“ zu Fuß oder per Rad. Vor Ort stehen KITAS (auch Montessori und ein Waldkindergarten) sowie Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter das renommierte Otto-von-Taube-Gymnasium mit Hochbegabtenförderung und Kooperation mit der TU München. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







