



## 82131 Gauting

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Carport und Wärmepumpe in ruhiger naturnaher Wohnlage



**1.100.000 €**

Kaufpreis

**135 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**300 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K.**

Elfriede Aigner

Tel.: +49 157 33733269

[aigner@team-bim.de](mailto:aigner@team-bim.de)

**team::B.I.M. BERTOL IMMOBILIEN**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	205 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	205 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	2
---------------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.100.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2010
Primär-Energieträger	Luft/Wasser-
Wertklasse	A
Endenergiebedarf	30,29

### Zustand

Baujahr	2010
alter.alter_attr	Neubau



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Sicherheitstechnik

Alarmanlage	✓
-------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen ausführliche Unterlagen zu.

Moderne Doppelhaushälfte, Baujahr 2010, mit hochwertiger Ausstattung, Garten, Carport und Gartenhaus in ruhiger Wohnlage mit herrlicher Süd-Ausrichtung.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick. Freuen Sie sich auf:

Niedrige Energiekosten und moderne Haustechnik

- Energieeffizienzklasse A
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- sehr gute Wärmedämmung
- niedrige Heiz- und Warmwasserkosten

Viel Platz und eine familienfreundliche Raumaufteilung

- großzügiger, sehr heller Wohn-/Essbereich mit direktem Terrassenzugang
- offene Küche mit Tresen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- drei Zimmer, Familienbad im Obergeschoss
- Dachstudio / Elternbereich mit eigenem Duschbad
- großer Hobbyraum mit Tageslicht im Untergeschoss
- zusätzliche Lager- und Hauswirtschaftsflächen

Hochwertige Ausstattung

- weiße Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten
- Feinsteinzeug im Erdgeschoss
- geöltes Parkett in den Wohn- und Schlafräumen
- moderne Bäder
- große bodentiefe Fensterflächen
- Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen
- elektrische Markise über nahezu die gesamte Terrassenfläche
- passgenaue Schreinereinbauschränke
- praktische Gartenhütte

Sonstiges

Das Haus ist seit 3 Jahren vermietet.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Flächenangaben sind ca.-Werte. Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.

## Lage

Einer der beliebtesten und begehrtesten Wohnorte im Speckgürtel Münchens ist die Gartenstadt Gauting. Die Perle des reizvollen Würmtals bietet seinen Bewohnern eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und Infrastruktur.

Familien mit Kindern profitieren von kurzen Wegen, da sich neben hochmodernen Grundschulen, eine sehr engagierte Mittelschule, eine vor kurzem neu erbaute Realschule sowie ein sehr attraktives Gymnasium, das als eines von überhaupt nur drei Gymnasien Bayerns einen Hochbegabtenzweig unterhält, somit alle Schultypen am Ort befinden. Zudem gibt es über 10 Angebote für die Betreuung von nichtschulpflichtigen Kindern. Eine englischsprachige



Kinderbetreuung rundet zusammen mit der nahen MIS Munich International School das ausgezeichnete Bildungs- und Betreuungsangebot ab.

Dazu kommt neben der hochkarätigen Umgebung (Würmtal, 5-Seen-Land, Nähe zu den Bergen) ein reichhaltiges Freizeit- und Kulturangebot: über 100 Vereine, Golfplatz, Freibad, Radeln, Reiten, Veranstaltungen, Restaurants, Kaffees und Geselligkeit.

Zur Stadtgrenze München sind es weniger als 8 km. Nähe zu A96, A95, Fahrzeit zum Flughafen ca. 30 Minuten. S-Bahn-Anschluss.

Ruhige Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und kurzen Wegen in die Natur. Das Erholungsgebiet Richtung Forst Kasten, Neuried und Würmtal liegt praktisch vor der Haustür.

Die Buslinien 949 und 965 sind fußläufig erreichbar. Die S-Bahn Gauting (S6), die U-Bahn Fürstenried West sowie die Autobahn A95 sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

---

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Unsere hochwertigen Panorama-Exposees rücken Ihre Immobilie ins rechte Licht.

Wir begeistern Kaufinteressenten mit unseren individuellen Panorama-Exposees.

Damit Sie Ihre Immobilie besser verkaufen.

Damit Sie Ihre Immobilie schneller verkaufen.

Jetzt unverbindlich beraten lassen!

Rufen Sie uns an: 089 544 799 80



**team::: B.I.M.** BERTOL  **IMMOBILIEN**













