



## 82131 Gauting

Super ruhige, sonnige Bestlage Nähe Schulcampus + Zentrum | 3 Schlafräume im EG + 2 im OG



**1.800.000 €**

Kaufpreis

**241 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**722 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

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

### Ihr Ansprechpartner

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

Elfriede Aigner  
Tel.: +49 157 33733269  
aigner@team-bim.de

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	349 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	349 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	722 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Wohn-/Schlafzimmer	6

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.800.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2007
Wertklasse	B
Endenergiebedarf	61,50
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	2007
---------	------



## Ausstattung

**Allgemein**

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

**Bad**

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

**Küche**

Einbauküche	✓
-------------	---

**Befeuerung**

Gas	✓
-----	---

**Stellplatzart**

Garage	✓
--------	---

**unterkellert**

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



## Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Panorama-Exposee zu.

Perfekt für die große Familie mit überdurchschnittlichem Platzbedarf.

Stimmige Architekten-Walmdach-Villa.

Herrliches Süd-/West-Grundstück.

Sehr privat. Nur 1 direkter Nachbar.

Hochkarätige Nachbarschaft.

Top-Lage:

- \* Idyllisch ruhig.
- \* Perfekte Sonnenausrichtung.
- \* Direkteinstieg zum Kreuzlinger Forst.
- \* 1 Katzensprung zum Schul-Campus.
- \* 8 Gehminuten zum Bahnhof / Zentrum.

Top-Raumaufteilung:

- \* Großer Wohn-/Ess-/Kochbereich.
- \* 3 schöne Schlafzimmer mit 1 Vollbad im Erdgeschoss.
- \* 2 großzügige Schlafzimmer (ca. 32 und 39 m<sup>2</sup> Nfl.) mit 1 Duschbad im Dachgeschoss.
- \* 2 Hobbyräume mit 1 Wannenbad im Untergeschoss.
- \* Dazu jede Menge Stau- und Kellerflächen.

Doppelgarage,

Verfügbar: Kurzfristig nach Vereinbarung.

Käuferprovision: 2,20 % inkl. MwSt.

Abwälzung gemäß BGB 656 d.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.

Alle 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 Hochbegabenzweig 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.

## 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

---













