

82131 Gauting

Leben im Waldvillenviertel: Raus aus der Hektik. Durchatmen. Entspannen. Genießen. Für sich sein.



Kaufpreis

1.695.000 €

Wohnfläche

226 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

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

Corinna Kovacs

089 544 799 80

ck@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	226 m ²
Zimmer	6
Gesamtfläche	413 m ²
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	1.200 m ²
Wohn-/Schlafzimmer	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.695.000 €
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2010
Wertklasse	A+
Endenergiebedarf	22,60
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2010
---------	------

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Elektro
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Leben im Waldvillenviertel: Raus aus der Hektik. Durchatmen. Entspannen. Genießen. Für sich sein.

Lage-Beschreibung

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. Das Haus befindet sich am Waldrand eines exklusiven Waldvillenviertels, das sich südlich von Gauting befindet.

Online-ID:
UTLSZEMY

Objekt-Nr.:
A 6509



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.

Objektbeschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Panorama-Exposé mit Grundrissen, Flächenberechnungen und zahlreichen weiteren Informationen zu.

Leben im Waldvillenviertel: Raus aus der Hektik. Durchatmen. Entspannen. Genießen. Für sich sein.

Freistehendes Familienhaus auf außergewöhnlich großem, blickdicht eingewachsenem Grundstück – jung, energieeffizient und mit viel Platz drinnen wie draußen.

Freuen Sie sich auf

- ein ca. 1.200 m² privates, eingewachsenes Grundstück
- ca. 227 m² Wohnfläche
- Neuwertige Qualität: Baujahr 2010
- 2 Vollgeschosse – ohne Dachschrägen
- ca. 54 m² Wohnen / Essen / Kochen
- Arbeits-/Gästezimmer im Erdgeschoss
- 4 Schlaf-/Arbeitszimmer im Obergeschoss
- großes Familienbad mit Sauna
- zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss
- ca. 112 m² großer Speicher
- große Terrassenflächen nach Ost, Süd und West
- Außenpool ca. 8 × 4 m mit verschiebbarer Überdachung
- Doppelgarage
- Wallbox

Sparsam und effizient

- Energieeffizienzklasse A+
- nur 22,6 kWh/(m²·a)
- neue Buderus Luft/Wasser-Wärmepumpe, 02/2025
- Fußbodenheizung
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung

Gehobene Ausstattung

- Einbauküche
- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- BWT-Wasserenthärtungsanlage

Sofort verfügbar mit Kaufpreiszahlung

Käuferprovision:

Beteiligung gem. § 656d BGB: 3 % inkl. MwSt.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.
Wir übernehmen keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.
Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen. Einzelne Aufnahmen enthalten klar gekennzeichnete KI-Visualisierungen. Der tatsächliche Zustand wird im Panorama-Exposé durch Originalaufnahmen dokumentiert.
Der Außenpool ist derzeit außer Betrieb.

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

Impressionen



team...B.I.M. BERTOL IMMOBILIEN



