



82131 Gauting

Zu groß? Perfekt. Waldrand, Schulcampus ums Eck?
Genial – und 3 Schlafzimmer im Erdgeschoss.



1.800.000 €

Kaufpreis

240 m²

Wohnfläche

721 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



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	240 m ²
Nutzfläche	350 m ²
Gesamtfläche	350 m ²
Grundstücksfläche	721 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Wohn-/Schlafzimmer	6

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.800.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

Energieausweis

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

Zustand

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



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Panorama-Exposé 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 m² 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.
BGB 656 d. Abwälzung.

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 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.

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**















