



## 82131 Gauting

# Architektenhaus mit Bürotrakt und charmantem Garten-Refugium in Gautinger Bestlage



**3.190.000 €**

Kaufpreis

**243 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1509 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	243 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	521 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.509 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.190.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.03.2036
Baujahr (Haus)	1976
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	169.4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



## Zustand

Baujahr	1976
letzte Modernisierung	2007
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Naturstein (Jura), Eichenparkett und Fliesen in Küche und den Bädern
- Naturstiebtrepfen (Jura) in das Ober- und das Untergeschos
- Holzbefuearter Kamin (Ruegg) im Wohnbereich
- Einbauküche mit hellen Gasfronten und Granit-Arbeitsflächen (Dross + Schaffer, ca. 2010), ausgestattet mit Induktionskochfeld, Abluft-Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Helles Masterbad, gefliest im Stil der 1970er Jahre, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken, Bidet und Deckenspots; separates WC mit Oberlicht
- Kinderbad mit Oberlicht, gefliest im Stil der 1970er Jahre, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken, Bidet und wandintegriertem Spiegelschrank; separates WC mit Oberlicht
- Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss, gefliest im Stil der 1970er Jahre
- Maßeinbauten: Schrankeinbauten in den Kinderzimmern
- Blockzargentüren in größtenteils deckenhohen Laibungen
- Größtenteils Holzfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Schwimmhalle mit stillgelegtem Pool (ca. 8 x 3,50 m)
- Sauna mit Dusche und WC
- Gegensprechanlage
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Kipptor und direktem Hauszugang
- Sommerhaus, beheizbar per Holzofen



## Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus liegt eingebettet in ein sehr gepflegtes, von niedriger Bebauung geprägtes Wohnviertel in Gautinger Bestlage. Hier ist der charmante Gartenstadt-Charakter dieser lebendigen Würmtal Gemeinde sofort spürbar. Die absolut ruhige, idyllische Lage zeichnet sich durch Familienfreundlichkeit, Naturnähe und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen aus.

Die Räumlichkeiten begeistern durch intelligente, großzügige Grundrisse und erstrecken sich über ca. 186 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt ein als Büroflächen nutzbarer Trakt, der ca. 57 m<sup>2</sup> umfasst. Ein absolutes Highlight ist der prachtvoll eingewachsene Garten mit einem charmanten Nebengebäude, das im Stil einer Hütte gestaltet wurde. Komplettiert wird dieses architektonisch reizvolle Domizil aus dem Baujahr 1976 durch eine Doppelgarage mit Hauszugang.

Das Bestandsgebäude schöpft das Baurecht bei Weitem nicht aus. Alternativ zu einer Modernisierung ist auch ein Neubau denkbar. So könnte eine Einfamilien- oder Doppel-Villa mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 378 m<sup>2</sup> entstehen.

## Lage

Im Grünen und doch stadtnah gelegen, gehört Gauting im malerischen Würmtal zu den begehrten Wohnorten südwestlich von München. Die zum Landkreis Starnberg zählende Gemeinde wird wegen des gehobenen Wohnumfeldes, der Nähe zum Starnberger See und dem Fünfseenland, der zahlreichen Freizeit- und Erholungsangebote sowie der familiengerechten Infrastruktur von einem niveauvollen Publikum sehr geschätzt.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in Gautinger Bestlage, eingebettet - zurückversetzt in zweiter Reihe - in ein äußerst gepflegtes, ruhiges Wohngebiet (Tempo-30-Zone). Stattliche Anwesen mit großen Gärten und prachtvollem Baumbestand prägen das Bild dieser privilegierten Nachbarschaft.

Die Lage ist ausgesprochen familienfreundlich. Die Grund- und die Realschule sowie das angesehene Otto-von-Taube-Gymnasium liegen in Geh- bzw. Radentfernung. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Auch Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) stehen zur Auswahl. Den gewachsenen Ortskern erreicht man bequem zu Fuß; hier findet man beste Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, Apotheken, Ärzte und ein Kino. Das Freizeitangebot umfasst diverse Vereine, Tennisplätze und -hallen, einen Golfpark, ein Sommer-Freibad und Reitmöglichkeiten. Den renommierten Golfclub Gut Rieden erreicht man in ca. 15 Autominuten.

## Sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.







