



82131 Gauting

Mit freiem Blick ins Grüne: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garten



1.635.000 €

Kaufpreis

282 m²

Wohnfläche

792 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kai Rosemeier

Tel.: +49 89 15 94 55-102

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	282 m ²
Nutzfläche	455 m ²
Grundstücksfläche	792 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.635.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.05.2026
gültig bis	01.05.2036
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	196.9



Zustand

Baujahr	1978
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eichen-Fischgrätparkett im Wohn-/Essbereich, Teppich im Obergeschoss, Fliesen in Küche, Bädern und Gäste-WC
- Holzbefuerter, gemauerter Kamin im Wohn-/Essbereich
- Erneuerungsbedürftige Küche
- Tageslichtbad, erneuerungsbedürftig, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Bidet und WC
- Tageslicht-Duschbad, erneuerungsbedürftig, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Duschbad (UG) erneuerungsbedürftig, ausgestattet mit Dusche und Waschbecken
- Gäste-WC, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Finnische Sauna (UG)
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG)
- Braune Holzfenster, 2-fach verglast
- Größtenteils elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage
- Terrasse, steingedeckt, mit Beleuchtung, Wasseranschluss und elektrischer Markise
- Balkon, zweiseitig umlaufend, mit Wasseranschluss
- Einzelgarage mit elektrischem Kipptor und Stauraum

EINLIEGERWOHNUNG

- Eichen-Würfelparkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche und Bad
- Erneuerungsbedürftige Küche
- Bad, erneuerungsbedürftig, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Gegensprechanlage
- Terrasse, steingedeckt, mit Ost-Ausrichtung



Beschreibung

Das exklusiv von uns angebotene, freistehende Einfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße (Tempo-30-Zone) oberhalb des Gautinger Ortskern und ist in einen hübschen Garten mit Sonnenterrasse und unverbaubarem, freiem Blick über Wiesen und Felder eingebettet. Ein ausgezeichnete, familienfreundlicher Grundriss und lichterfüllte Räumlichkeiten sorgen für Lebensqualität und lassen ein einladendes Zuhause in gefragter, naturnaher Lage entstehen.

Das Raumkonzept umfasst ca. 282 m² und erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss sieht der Grundriss die kommunikativen Aufenthaltsbereiche wie Wohnen, Essen und Kochen vor, im Obergeschoss liegen die geschützten Rückzugszonen mit insgesamt fünf Schlafzimmern und zwei Bädern. Hinzu kommen im Untergeschoss neben Hauswirtschafts-, Abstell- und Heizungsräumen ein Hobbyraum, eine Sauna und ein Duschbad. Das Haus besitzt außerdem eine autarke Einliegerwohnung mit einem eigenen Außenzugang. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage mit Stauraum.

Eichen-Fischgrätparkett und ein gemauerter Kamin, große Verglasungen und der lauschige Garten mit Sonnenterrasse bilden eine hervorragende Basis, um ein familiäres Wohlfühlzuhause zu realisieren. Die Ausstattung entspricht nicht mehr ganz dem heutigen Standard. Im Rahmen einer Renovierung lassen sich individuelle Wünsche an Stil und Komfort umsetzen. Auch der Grundriss ließe sich persönlichen Vorstellungen anpassen.

Lage

Im Grünen und doch stadtnah gelegen, gehört Gauting im malerischen Würmtal zu den bevorzugten Wohnorten südwestlich von München. Die zum Landkreis Starnberg zählende Gemeinde wird wegen ihres gehobenen Wohnumfeldes mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und intaktem Vereinsleben sehr geschätzt.

Der Ortskern bietet einer anspruchsvollen Klientel eine hervorragende Infrastruktur mit besten Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, Apotheken, Ärzten und Programmkinos. Das Freizeitangebot umfasst u.a. Tennisplätze und -halle, ein Schwimmbad und Reitmöglichkeiten. Golfen, Segeln, Radeln, Wandern: Der nahe gelegene Starnberger See und das zauberhafte Fünfseenland locken neben der idyllischen Landschaft mit vielfältigen Freizeitaktivitäten.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Wohnviertel (Tempo-30-Zone) mit niedriger Bebauung und prachtvollen Gärten. Den Ortskern mit zahlreichen Geschäften erreicht man ebenso wie den S-Bahnhof „Gauting“ schnell und bequem per Rad. Vor Ort stehen KITAS (auch Montessori und ein Waldkindergarten) sowie Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter das renommierte Otto-von-Taube-Gymnasium mit Hochbegabten-Förderung und Kooperation mit der TU München. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus.

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.







