



82131 Gauting

Pultdach-Villa in ruhiger Wohnlage | Nah zu: Bahnhof, Zentrum, Schulen, Würm



2.100.000 €

Kaufpreis

216 m²

Wohnfläche

762 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Wolfgang Bertol
Tel.: +49 89 54479980
wb@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	216 m²
Grundstücksfläche	762 m²
Zimmer	8

Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	B
Energieverbrauchskennwert	74,89
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.100.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provisionsabwäl

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2001
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Gas ✓



Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen ausführliche Unterlagen zu.

Schönes Grundstück.
Zentrumsnahe Wohnlage.
Verfügbar nach Vereinbarung.

Architekten-Villa mit Pultdach und Dachterrasse

Lage.
* Sehr gute Wohnlage östlich der Bahn.
* Sehr guter Sonnenlauf.
* Fußläufig zum Bahnhof/Zentrum/Schulen/Würm

Großzügige Raumaufteilung:
* Großer Wohn-/Ess-/Kochbereich, ca. 67 m²
* Obergeschoss: 3 schöne Schlafzimmer, 2 Bäder. Bügelzimmer
* Dachgeschoss: Großzügiges Studio ca. 33 m², Duschbad, kleine Küche, große Dachterrasse.
* Untergeschoss: Hobby, großer Multifunktionsraum, Technik.

Verfügbar: nach Vereinbarung.

Käuferprovision:
Der Makler hat mit dem Verkäufer einen Maklervertrag abgeschlossen. Gemäß BGB § 656d ist vorgesehen, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Käufer abwälzt, die vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis zu leisten ist.

Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung aus.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.
Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.
Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

Käuferprovision:
Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Maklervertrag abgeschlossen. Gemäß BGB § 656d ist vorgesehen, dass der Verkäufer einen hälftigen Provisionsteil in Höhe von 3,57% inkl. MwSt. auf den Käufer abwälzt, der vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis zu leisten ist.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.
Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.
Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

Lage

Gauting Hauptort. Östlich der Bahnlinie. Wohngebiet.

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.



team::B.I.M. BERTOL 
IMMOBILIEN