



82131 Gauting

Herrlicher Blick | Direkt an der Natur | Bungalow mit Charme | Klasse Raumaufteilung



1.395.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

819 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	200 m ²
Nutzfläche	328 m ²
Gesamtfläche	328 m ²
Grundstücksfläche	819 m ²
Zimmer	6

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1976
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provisionsabwäl

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	G
Endenergiebedarf	211,00
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Panorama-Exposé zu.

Dieses Haus begeistert nicht nur durch seine überragende Lage, schauen Sie sich die Raumaufteilung an! Sensationell.

Lage. Lage. Lage.

- * Direkt an der Natur.
- * Idyllisch ruhig.
- * Super Fernblick.
- * Perfekte Sonnenausrichtung.
- * Nähe Würm / Reismühle.

Architekten-Flachdach-Bungalow mit einigem Sanierungsbedarf:
Fenster, Bäder, Küche, teilweise Böden.

Top-Raumaufteilung:

- * Großer Wohn-/Essbereich, ca. 48 m².
- * 2 super schöne, helle und annähernd gleichgroße Kinderzimmer mit je ca. 18 m²
Kein Kind wird benachteiligt!!!
- * Ruhiges Elternzimmer.
- * Büro.
- * Arbeitszimmer.
- * Separate Küche.
- * Duschbad
- * Wannenbad.

Voll unterkellert. Riesiges Raumangebot.

- * Hobbyraum mit großem Lichtgraben und Außentreppe.
- * Saunabereich / Duschbad.
- * Dazu jede Menge Stau- und Kellerflächen.

Verfügbar: Ab November 2025. Das Haus ist nicht vermietet.

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 Makler stellt dem Käufer keine Rechnung.

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.

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, 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





