



82131 Gauting

Prächtige Villa im Wald



2.000.000 €

Kaufpreis

300 m²

Wohnfläche

810 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

team::B.I.M.
BERTOL IMMOBILIEN

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	300 m ²
Gesamtfläche	428 m ²
Grundstücksfläche	810 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	8
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.000.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Wertklasse	C
Energieverbrauchkennwert	96,37
Baujahr (Haus)	2007
Primär-Energieträger	Gas, Solar,

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓
Pellet	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen unser ausführliches 50-seitiges Panorama-Exposee zu.

Freuen Sie sich auf eine prächtige Landhausvilla mit Einliegerwohnung in ruhiger und privater Top-Wohnlage.

Hoher Wohnwert, pfiffige Details, überragendes Platzangebot

- Erholung pur: Super ruhige Lage im Grünen.
- Klasse Privatsphäre: Wunderbar blickdicht eingewachsenes Grundstück.
- Herrlicher, perfekter Sonnenlauf: Wunderbare Süd-/Westausrichtung.
- Beeindruckend: liebevoller Vorgarten, Auffahrt, breites Schiebetor, einladender Hauszugang.
- Herrschaftlich: Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 2,65.
- Bildschön und repräsentativ: Eingangsbereich mit Treppe.
- Sehr großzügig: Wohn-Essbereich und offene Küche ca. 77 m².
- Platz für alle: 4 sehr große Schlafzimmer, Balkon, Tageslichtvollbad. 2 Kleinkimmer.
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung (derzeit abgetrennt): Perfekt als Büro, für Haushaltshilfe.

Stark gehobene Ausstattung:

- Licht. Licht. Licht: Sehr große, meist bodentiefe Fensterelemente.
- Geschmackvoll: Hochwertige Außenanlagen. Eingewachsener Garten.
- Add-on: Große Doppelgarage für den Fuhrpark und große Gartenhütte für vieles Weitere.

Käuferprovision: 3% inkl. MwSt.

Abwälzung, BGB § 656d.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.

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.

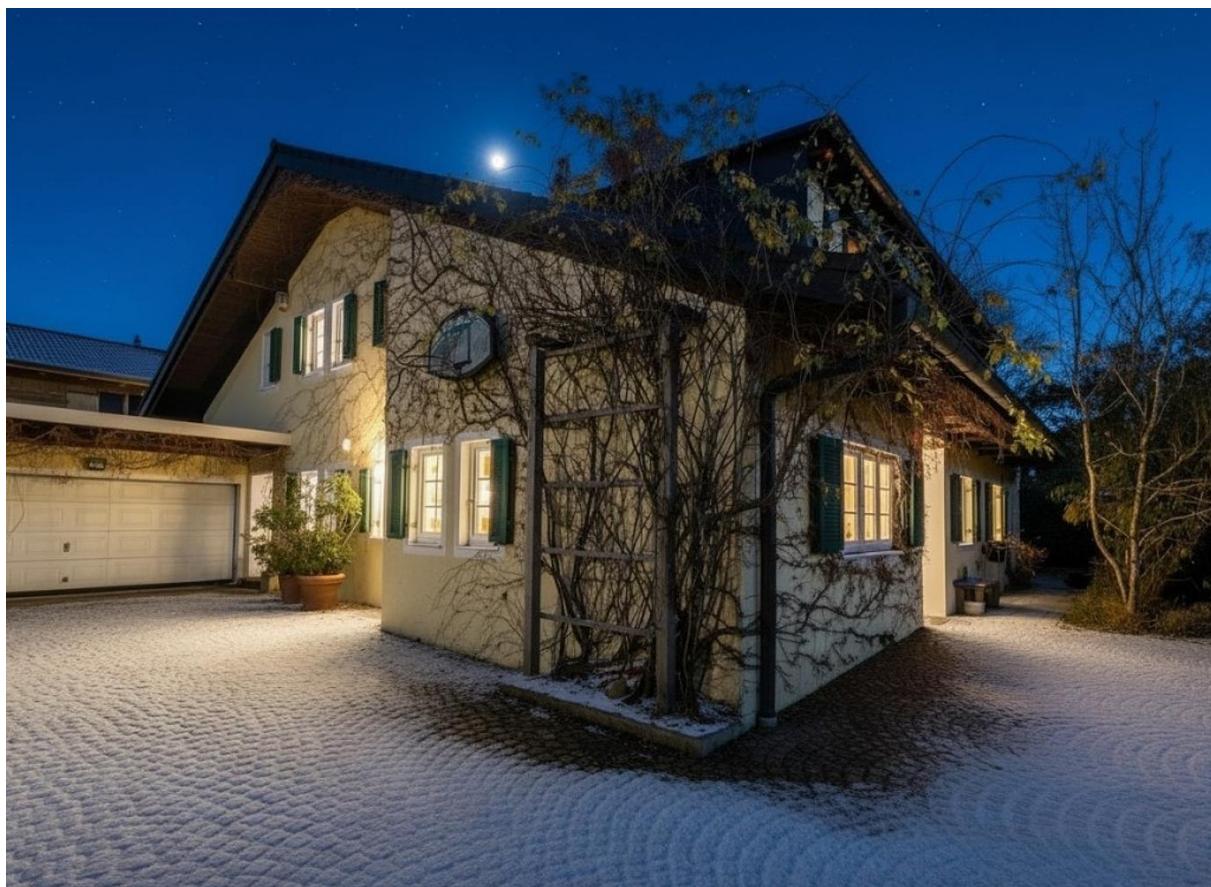
Damit Sie Ihre Immobilie schneller verkaufen.

Jetzt unverbindlich beraten lassen!

Rufen Sie uns an: 089 544 799 80



team::B.I.M. BERTOL 
IMMOBILIEN









**Fordern Sie unverbindlich
unser ausführliches Exposé
mit vielen Bildern und den Grundrissen an!**

