



## 82131 Gauting

# Neuwertiges Familienhaus in ruhiger Wohnlage nahe dem Zentrum



**3.550 €**

Kaltmiete

**192 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**237 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Wolfgang Bertol

Tel.: +49 89 54479980

wb@team-bim.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	237 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	1
---------------	---

### Preise & Kosten

Kaltmiete	3.550 €
Nebenkosten	220 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2016
Endenergiebedarf	53,70
Wertklasse	B

### Zustand

Baujahr	2016
alter.alter_attr	Neubau



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Herrliches Einfamilienhaus.

Bestzustand. Hochwertig. Elegant. Raffinierte Details.

Offenes Wohnen/Essen/Kochen-Ambiente  
4 große Schlafzimmer, 2 wunderbare Bäder  
Großer Hobbyraum, Gäste-WC  
2 Terrassen

Einige Highlights:

- Neuwertig / gesunder Ziegelbau
- Erstklassige Ausstattung
- Sparsame Gasheizung / Brennwerttechnik mit Solarunterstützung
- 3-fach-Verglasung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnungssystem, auch Pollenfilter möglich
- Markeneinbauküche mit Tresen, Dekor weiß, große Arbeitsplatte, sehr viel Stauraum
- Edle Glasschiebetüren
- Wunderbarer durchgängig verlegter Parkettboden
- Innentüren mit 2,10 m Durchgangshöhe
- Individuell steuerbare Fußbodenheizung
- LAN Verkabelung in allen Zimmern
- Teilweise Deckenspots

und vieles mehr

Verfügbar: ab 1.12.2025

Geboten wird ein unbefristeter Mietvertrag mit einem beidseitigen Ausschluss einer ordentlichen Kündigung für 24 Monate.

Kaltmiete:

Haus: 3.550 EUR / Monat

zzgl. 2 Garagenplätze (hohe Duplex), 1 Stellplatz: 250 EUR / Monat

Insgesamt 3.800 / Monat

zzgl. Nebenkosten 220 EUR / Monat als Abschlagszahlung

zzgl. Strom, Gas, Telefon, Internet

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.  
Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.

## Lage

Kurze Wege ins Gautinger Ortszentrum und zum Bahnhof  
Schöne ruhige Lage in einem Wohngebiet am Ende einer Sackgasse

Der Münchner Nobelvorort Gauting ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Starnberg und ist eine ausgesprochen attraktive und lebendige Gemeinde im südlichen Speckgürtel. Gauting bietet seinen Bewohnern alles, was für ein angenehmes Leben wichtig ist:  
Natur, die Nähe zu den großen Seen und Bergen, viele Geschäfte zum Einkaufen, Ärzte, ein



vielfältiges Angebot an Kindergärten und Krippen (sogar englisch-sprachig), neben verschiedenen Grundschulen ein hoch moderner Schulcampus mit Gymnasium, Real- und Mittelschule.















<b>Haus</b>	<b>191,97</b>	<b>236,99</b>		Alle Werte		
EG	69,45	84,87		- aus Architektenplänen		
OG	50,21	53,96		- in m <sup>2</sup>		
DG	30,13	41,81		- ca.-Angaben		
UG	42,18	56,35				
<b>EG</b>	<b>69,45</b>	<b>84,87</b>		<b>DG</b>	<b>30,13</b>	<b>41,81</b>
WZ	43,42	43,42		Kind 1	10,78	16,79
Diele	10,62	10,62		Kind 2	11,24	16,91
Terrasse	15,41	30,83		Bad	5,24	5,24
				Flur	2,87	2,87
<b>OG</b>	<b>50,21</b>	<b>53,96</b>		<b>UG</b>	<b>42,18</b>	<b>56,35</b>
Arbeiten	17,04	17,04		Hobby	29,31	29,31
Bad	8,92	8,92		Flur	10,89	10,89
Flur	3,48	3,48		WC	1,98	1,98
Schlafen	17,02	17,02		Keller	0,00	6,89
Balkon	3,75	7,50		Technik	0,00	7,28