

Gauting

Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

CODICE OGGETTO: 25032008www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m²

CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25032008
Superficie netta	ca. 220 m ²
DISPONIBILE DAL	01.10.2025
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.190.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna

CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	22.60 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.12.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gaunting

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gaunting

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gaunting

La proprietà



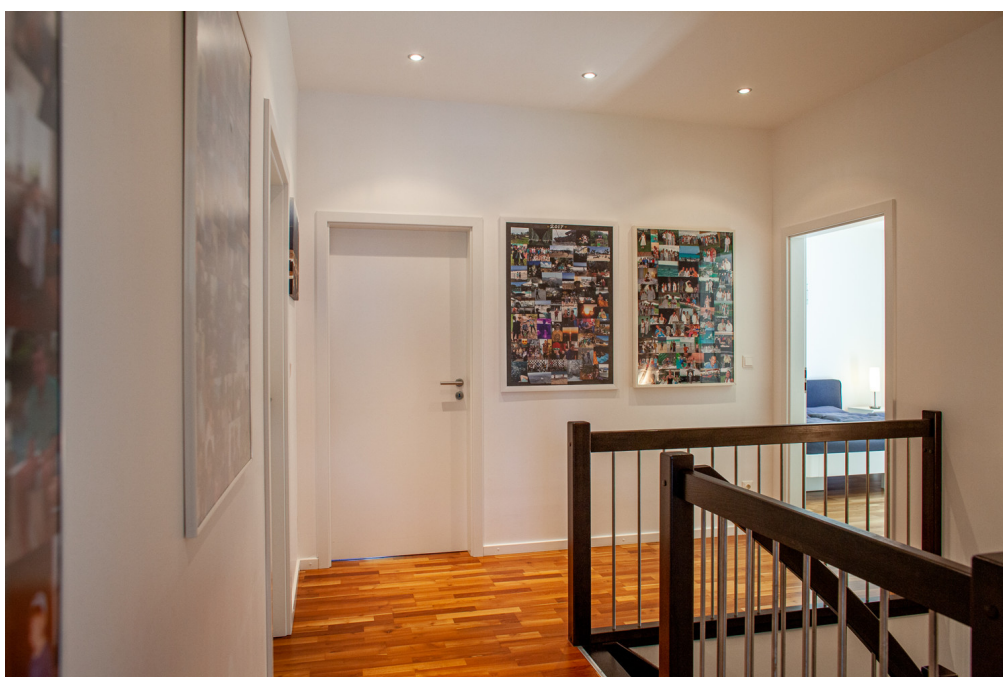
CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gaunting

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gaunting

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gaunting

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gaunting

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

Una prima impressione

Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet – Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eingebettet in ein idyllisches, perfekt eingewachsenes Grundstück mit altem, herrlichem Baumbestand und gleichzeitig lichtdurchflutet und sonnig. Diese außergewöhnliche Immobilie liegt direkt gegenüber eines Landschaftsschutzgebietes und bietet somit Ruhe, Privatsphäre und ein naturnahes Wohnerlebnis.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien und zeitlose Eleganz. Der familiengerechte Grundriss bietet großzügig geschnittene, helle Räume mit fließenden Übergängen zwischen innen und außen. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und verbinden das Interieur harmonisch mit der umgebenden Natur.

Das Highlight für Outdoor-Liebhaber: Die großzügigen Terrassen und das überdachte, beheizte Außenschwimmbad laden zum Entspannen, Spielen und Genießen ein – zu jeder Jahreszeit. Hier wird Outdoor-Living zum selbstverständlichen Teil Ihres Alltags. Das Baurecht ist auf diesem großen Parkgrundstück noch nicht ausgeschöpft und bietet sogar noch Erweiterungsmöglichkeiten.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Anbindung hervorragend: Sowohl Gauting als auch Starnberg sind schnell und bequem erreichbar – ideal für Pendler und Familien, die naturnah leben und dennoch urban angebunden sein möchten.

CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

Dettagli dei servizi

Einbauküche
Fußbodenheizung
Rollläden an allen Fenstern
Terrassenbelag WPC Vollholz
Sauna im Bad OG
BWT Entkalkungsanlage
Überdachtes Außenschwimmbad (8x4 m), Wärmepumpe, Glasperlenfilteranlage und
Dosieranlage
Wallbox
Garten Bewässerungssystem

CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

Tutto sulla posizione

Diese Villa befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und naturnahen Anliegerstraße (St. Ulrichs-Weg) im Ortsteil Königswiesen von Gauting. Königswiesen ist ein historisch gewachsener Ortsteil von Gauting, der sich durch seine grüne Lage im Würmtal auszeichnet. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein.

Die Anbindung ist sowohl durch die S-Bahn als auch durch Buslinien hervorragend- sowohl nach Starnberg als auch nach München.

Gauting verfügt über zahlreiche Kindergärten und Schulen und wirklich viele Freizeit- und Sportangebote.

CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 22.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: 25032008 - 82131 Gauting

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com