

Gauting

Naturidyll am Landschaftsschutzgebiet – Modernes Wohnen mit Stil und Lebensqualität

????????? ??????????: 25032008



www.von-poll.com

???? ??????: 2.349.000 EUR • ??????????: ca. 220 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 1.200 m²

??????? ????????: 25032008 - 82131 Gauting

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ??? ??????

???????? ??????????	25032008
???????????	ca. 220 m²
????????????? ???	01.10.2025
?????????	6
????????????? ???	4
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	2010
?????? ??????????????	3 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	2 x ????????

????? ????????	2.349.000 EUR
???????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 2,975 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ??????????????????	2025
?????????	?????????
???????????????	
?????????????????????????	ca. 40 m²
???????	
?????????	?????????, WC
	??????????????,
	????????, ????????

??????? ?????????: 25032008 - 82131 Gauting

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ????????????? ????????????	22.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.12.2033	???????????? ????????????? ????????????	A+
????? ???????????	????????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2010

???????? ?????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ?????????



???????? ??????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ?????????



???????? ??????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ?????????



???????? ??????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ?????????



???????? ??????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ?????????



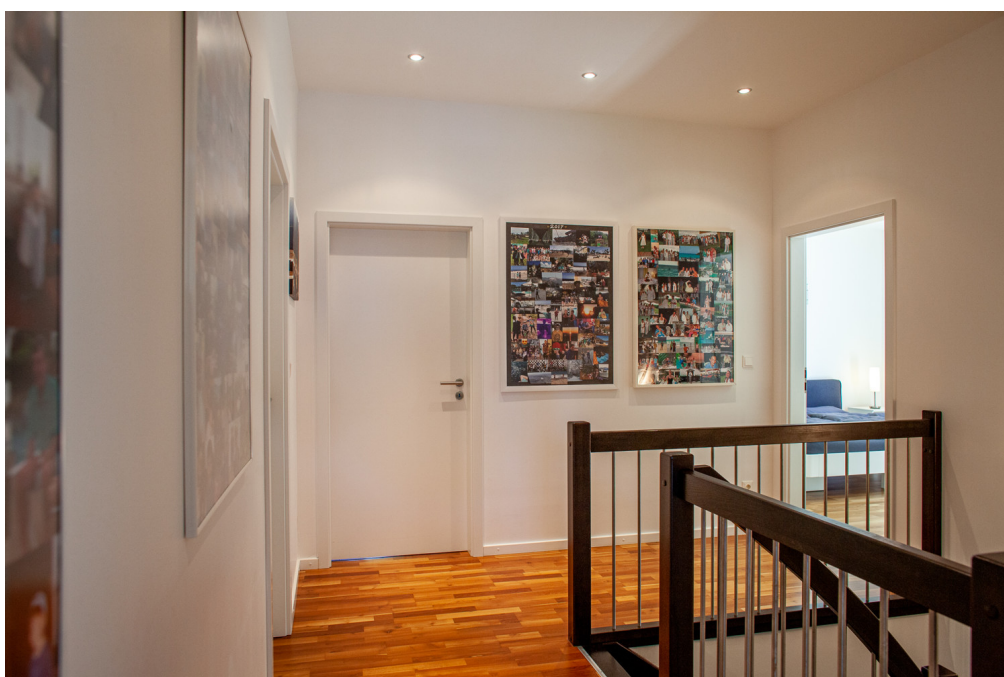
???????? ??????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ?????????



???????? ??????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ?????????



???????? ?????????: 25032008 - 82131 Gauting

?? ?????????



??????? ???????? : 25032008 - 82131 Gauting

?? ????????



??????? ?????????: 25032008 - 82131 Gauting

??? ?????? ??????????

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.

??????? ?????????: 25032008 - 82131 Gauting

???????????????? ???? ??????????

Einbauküche

Fußbodenheizung

Rollläden an allen Fenstern

Terrassenbelag WPC Vollholz

Sauna im Bad OG

Überdachtes Außenschwimmbad (8x4 m), Wärmepumpe, Gasperlenfilteranlage und

Dosieranlage

Wallbox

??????? ????????: 25032008 - 82131 Gauting

??? ??? ??? ???????????

Diese Villa befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und naturnahen Anliegerstraße 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.

??????? ????????: 25032008 - 82131 Gauting

????? ??????????????

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+.

??????? ????????: 25032008 - 82131 Gauting

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg

Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0

E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com