Gauting

Modernes Familienparadies mit Park Grundstück

VP azonosító: 25032008

VÉTELÁR: 2.190.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 220 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 1.200 m^2

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Áttekintés

VP azonosító	25032008
Hasznos lakótér	ca. 220 m²
AZ INGATLAN ELÉRHETO	01.10.2025
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2010
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	2.190.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.12.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	22.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az ingatlan

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25032008 - 82131 Gauting

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com