Gauting

Modernes Familienparadies mit Park Grundstück

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

???? ??????: 2.190.000 EUR • ?????????: ca. 220 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 1.200 m^2

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

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

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

?? ??? ?????

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

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

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

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.12.2033
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	22.60 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	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

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

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
BWT Entkalkungsanlage
Überdachtes Außenschwimmbad (8x4 m), Wärmepumpe, Glasperlenfilteranlage und Dosieranlage
Wallbox
Garten Bewässerungssystem

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

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

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.

??????? ????????: 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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com