

82131 Gauting

Architektenhaus mit Bürotrakt und charmantem Garten-Refugium in Gautinger Bestlage



Kaufpreis

2.950.000 €

Wohnfläche

243 m²

Zimmer

7,5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

+49 89 159455-0

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	521 m ²
Wohnfläche	243 m ²
Zimmer	7,5
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.509 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.950.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.03.2036
Ausstelldatum	2026-03-05
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	169.4

Zustand

Baujahr	1976
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2007

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus liegt eingebettet in ein sehr gepflegtes, von niedriger Bebauung geprägtes Wohnviertel in Gautinger Bestlage. Hier ist der charmante Gartenstadt-Charakter dieser lebendigen Würmtalgemeinde sofort spürbar. Die absolut ruhige, idyllische Lage zeichnet sich durch Familienfreundlichkeit, Naturnähe und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen aus.

.....
Online-ID:
QKNGMAXA
.....

Objekt-Nr.:
HS 1858
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Räumlichkeiten begeistern durch intelligente, großzügige Grundrisse und erstrecken sich über ca. 186 m². Hinzu kommt ein als Büroflächen nutzbarer Trakt, der ca. 57 m² umfasst. Ein absolutes Highlight ist der prachtvoll eingewachsene Garten mit einem charmanten Nebengebäude, das im Stil einer Hütte gestaltet wurde. Komplettiert wird dieses architektonisch reizvolle Domizil aus dem Baujahr 1976 durch eine Doppelgarage mit Hauszugang.

Das Bestandsgebäude schöpft das Baurecht bei Weitem nicht aus. Alternativ zu einer Modernisierung ist auch ein Neubau denkbar. So könnte eine Einfamilien- oder Doppel-Villa mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 378 m² entstehen.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Objekt-Titel

Architektenhaus mit Bürotrakt und charmantem Garten-Refugium in Gautinger Bestlage

Lage-Beschreibung

Im Grünen und doch stadtnah gelegen, gehört Gauting im malerischen Würmtal zu den begehrten Wohnorten südwestlich von München. Die zum Landkreis Starnberg zählende Gemeinde wird wegen des gehobenen Wohnumfeldes, der Nähe zum Starnberger See und dem Fünfseenland, der zahlreichen Freizeit- und Erholungsangebote sowie der familiengerechten Infrastruktur von einem niveauvollen Publikum sehr geschätzt.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in Gautinger Bestlage, eingebettet - zurückversetzt in zweiter Reihe - in ein äußerst gepflegtes, ruhiges Wohngebiet (Tempo-30-Zone). Stattliche Anwesen mit großen Gärten und prachtvollem Baumbestand prägen das Bild dieser privilegierten Nachbarschaft.

Die Lage ist ausgesprochen familienfreundlich. Die Grund- und die Realschule sowie das angesehene Otto-von-Taube-Gymnasium liegen in Geh- bzw. Radentfernung. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Auch Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) stehen zur Auswahl. Den gewachsenen Ortskern erreicht man bequem zu Fuß; hier findet man beste Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, Apotheken, Ärzte und ein Kino. Das Freizeitangebot umfasst diverse Vereine, Tennisplätze und -hallen, einen Golfpark, ein Sommer-Freibad und Reitmöglichkeiten. Den renommierten Golfclub Gut Rieden erreicht man in ca. 15 Autominuten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Naturstein (Jura), Eichenparkett und Fliesen in Küche und den Bädern
- Natursteintreppen (Jura) in das Ober- und das Untergeschoss
- Holzbefuerter Kamin (Ruegg) im Wohnbereich
- Einbauküche mit hellen Gasfronten und Granit-Arbeitsflächen (Dross + Schaffer, ca. 2010), ausgestattet mit Induktionskochfeld, Abluft-Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Helles Masterbad, gefliest im Stil der 1970er Jahre, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken, Bidet und Deckenspots; separates WC mit Oberlicht
- Kinderbad mit Oberlicht, gefliest im Stil der 1970er Jahre, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken, Bidet und wandintegriertem Spiegelschrank; separates WC mit Oberlicht
- Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss, gefliest im Stil der 1970er Jahre
- Maßeinbauten: Schrankeinbauten in den Kinderzimmern
- Blockzargentüren in größtenteils deckenhohen Laibungen
- Größtenteils Holzfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Schwimmhalle mit stillgelegtem Pool (ca. 8 x 3,50 m)
- Sauna mit Dusche und WC
- Gegensprechanlage
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Kipptor und direktem Hauszugang
- Sommerhaus, beheizbar per Holzofen

Impressionen



