82131 Gauting

Für Individualisten | Ruhige naturnahe Wohnlage | Große Dachterrasse mit Bergblick



Kaufpreis
1.050.000 €

Wohnfläche
140 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K.

Elfriede Aigner
089 544 799 80
aigner@team-bim.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	212 m²
Wohnfläche	140 m²
separate WCs	1
Zimmer	5
Gesamtfläche	212 m²
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	299 m²
Wohn-/Schlafzimmer	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	B
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	56,75

Zustand

Baujahr	2001

Austattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja

Objekt-Titel

Für Individualisten | Ruhige naturnahe Wohnlage | Große Dachterrasse mit Bergblick

Lage-Beschreibung

Einer der beliebtesten und begehrtesten Wohnorte im Speckgürtel Münchens ist die Gartenstadt Gauting. Die Perle des reizvollen Würmtals bietet seinen Bewohnern eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und Infrastruktur.

Familien mit Kindern profitieren von kurzen Wegen, da sich neben hochmodernen Grundschulen, eine sehr engagierte Mittelschule, eine vor kurzem neu erbaute Realschule sowie ein sehr attraktives Gymnasium, das als eines von überhaupt nur drei Gymnasien Bayerns einen Hochbegabtenzweig unterhält, somit alle Schultypen am Ort befinden. Zudem gibt es über 10 Angebote für die Betreuung von nichtschulpflichtigen Kindern. Eine englischsprachige Kinderbetreuung rundet zusammen mit der nahen MIS Munich International School das ausgezeichnete Bildungs- und Betreuungsangebot ab.

Online-ID:
GWCSRWVU

Objekt-Nr.:
A 6531

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Dazu kommt neben der hochkarätigen Umgebung (Würmtal, 5-Seen-Land, Nähe zu den Bergen) ein reichhaltiges Freizeit- und Kulturangebot: über 100 Vereine, Golfplatz, Freibad, Radeln, Reiten, Veranstaltungen, Restaurants, Kaffees und Geselligkeit.

Zur Stadtgrenze München sind es weniger als 8 km. Nähe zu A96, A95, Fahrzeit zum Flughafen ca. 30 Minuten. S-Bahn-Anschluss.

Ruhige Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und kurzen Wegen in die Natur. Das Erholungsgebiet Richtung Forst Kasten, Neuried und Würmtal liegt praktisch vor der Haustür.

Die Buslinien 949 und 965 sind fußläufig erreichbar. Die S-Bahn Gauting (S6), die U-Bahn Fürstenried West sowie die Autobahn A95 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen ausführliche Unterlagen zu.

Individuelle Doppelhaushälfte, Baujahr 2001, mit guter Ausstattung, Garten, Gartenhaus in ruhiger Wohnlage mit herrlicher Süd-Ausrichtung.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick. Freuen Sie sich auf:

Ein Haus mit Seltenheitswert: Vollintegrierter Wintergarten. Markantes Tonnendach mit herrlicher Dachterrasse

Niedrige Energiekosten und sparsame Haustechnik
• Energieeffizienzklasse B (A wurde knapp verpasst)
• sehr gute Wärmedämmung
• niedrige Heiz- und Warmwasserkosten

Viel Platz und eine familienfreundliche Raumaufteilung
• großzügiger, sehr heller Wohn-/Essbereich
mit integriertem Wintergarten und
direktem Terrassenzugang
• offene Küche
• Gäste-WC
• zwei Zimmer
• Familienbad im Obergeschoss
• Dachstudio
• Herrliche Dachterrasse mit freiem Blick
• großer Hobbyraum mit Tageslicht
• zusätzliche Lager- und Hauswirtschaftsflächen

Hervorragende Ausstattung
• weiße Einbauküche mit Miele-Elektrogeräten
• Buchenparkett in Wohnzimmer/Küche, Wohn- und Schlafräumen
• Tageslichtbad
• große Fensterflächen
• wärmespender Kaminofen
• elektrische Aufdachabschattung im Wintergartenbereich
• große Gartenhütte

Sonstiges
Das Haus steht uneingeschränkt mit Kaufpreiszahlung zu Verfügung.

Käuferprovision:
3% inkl. MwSt. Beteiligung gem. § 656d BGB

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Flächenangaben sind ca.-Werte. Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.

sonstige Angaben

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
Unsere hochwertigen Panorama-Exposees rücken Ihre Immobilie ins rechte Licht.
Wir begeistern Kaufinteressenten mit unseren individuellen Panorama-Exposees.
Damit Sie Ihre Immobilie besser verkaufen.
Damit Sie Ihre Immobilie schneller verkaufen.
Jetzt unverbindlich beraten lassen!
Rufen Sie uns an: 089 544 799 80

Impressionen













