



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JaNe-69082

**RESERVIERT! Stilvolle Wohnung im beliebten Gauting –
Bezugsfrei ab 01.07.!**

Eckdaten

Kaufpreis	420.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	5.250,00 €
Provision	2,975 inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	80,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.03.2028
Energiekennwert	129 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	13.03.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Gemeinde Gauting überzeugt durch ihre idyllische Lage in einer ruhigen, grünen Umgebung und bietet eine gelungene Kombination aus Natur und städtischem Komfort. Dank der Lage zwischen Starnberg und München sind sowohl Naturliebhaber als auch Stadtmenschen bestens aufgehoben.

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Biomärkte und Modegeschäfte, die in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Tankstellen Aral und Agip sind nur 2 Gehminuten entfernt, und auch die medizinische Versorgung ist dank nahegelegener Arztpraxen sowie eines Hausarztzentrums sichergestellt.

Ein breites gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und Restaurants sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie entspannende Spaziergänge entlang der Würm oder sportliche Aktivitäten in den nahegelegenen Wäldern, bieten ideale Abwechslung und Erholung. Zudem gibt es schöne Radwege, die direkt zum Starnberger See führen und zu Ausflügen in die Natur einladen.

Der Starnberger See ist mit dem Auto in nur ca. 15 Minuten erreichbar und lädt zu weiteren Freizeitmöglichkeiten ein. Sportlich Aktive finden zudem verschiedene Sportstätten und Fitnessstudios direkt in der Nähe, darunter das Twin Taekwondo Gauting und Earnie's Gym, die beide gut erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal: Die S-Bahn-Station „Gauting“ der Linie S6 ist in 5 Minuten mit dem Fahrrad oder in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie in ca. 30 Minuten in die Münchener Innenstadt. Die Bushaltestelle der Linie 965 und 962 liegt nur 5-7 Gehminuten von der Wohnung aus entfernt.

Autofahrer erreichen die Autobahn A95 schnell und gelangen in ca. 20-25 Minuten nach München. Der Flughafen München ist etwa 50 Kilometer entfernt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Ihre neue Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines 1978 erbauten Mehrfamilienhauses im wunderschönen Gauting. Das Gebäude umfasst 9 Wohneinheiten, die größtenteils von Eigentümern bewohnt werden, was zu einer ruhigen und angenehmen Nachbarschaft führt.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume.

Das Ess- und Wohnzimmer zeichnet sich durch große Fenster aus, die den Raum mit viel Tageslicht fluten. Der Kamin schafft eine angenehme, behagliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der ideal zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Küche befindet sich zentral in der Wohnung und bietet genügend Platz für einen kleinen Essbereich sowie viel Arbeitsfläche und Stauraum. Das Badezimmer auf der rechten Seite ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Fenster versehen.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen. Eines dieser Zimmer bietet ebenfalls Zugang zum Balkon. Alle Wohnräume und die Küche sind zur Balkonseite ausgerichtet, was für eine angenehme Helligkeit in der gesamten Wohnung sorgt. Die Räume verströmen Ruhe und Licht, während der durchgehende Echtholzparkett einen warmen, natürlichen Akzent setzt.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der etwa 14 m² große Hobbyraum im Keller, der sich vielseitig nutzen lässt. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre kreativen Ideen zu verwirklichen oder einfach einen Ort der Ruhe und Entspannung zu genießen. Der flexible Grundriss erlaubt es, die Wohnung nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Zusätzlich gibt es noch ein separates Kellerabteil, das weiteren Stauraum bietet. Im Haus stehen zudem ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, in dem Sie Ihre eigene Waschmaschine anschließen können.

Die Wohnung ist noch bis zum 30.06.2025 vermietet und kann ab dem 01.07.2025 bezogen werden.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung (Kaufpreis 20.000,-€). Zudem stehen vor dem Haus Besucherparkplätze zur Verfügung.

Sie interessieren sich für die Wohnung? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- *Großzügiger Balkon mit zwei separaten Zugängen*
- *zusätzlicher Hobbyraum im Keller mit einer Fläche von ca. 14 m²*
- *Kamin im Wohnzimmer*
- *Einbauküche*
- *Ruhige Lage*
- *Top-Infrastruktur*
- *Kellerabteil*
- *Tiefgaragen Stellplatz (Kaufpreis 20.000,00 €)*
- *überdachte Einfahrt zur Tiefgarage*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Hier nochmal der Kaufpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:

Kaufpreis: € 420.000,--
zzgl. Garage: € 20.000,--

Gesamtpreis: € 440.000,--

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,975 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)