



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JaNe-70995

## ***Familienraum in Gauting – Doppelhaushälfte mit Komfort und Qualität!***

### **Eckdaten**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Kaltmiete</b>   | <b>3.200,00 €</b> |
| <b>Nebenkosten</b> | <b>210,00 €</b>   |

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>159,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche</b>          | <b>292,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>325,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>5,0</b>                 |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>4,0</b>                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>2,0</b>                 |
| <b>Anzahl Balkone</b>      | <b>1,0</b>                 |
| <b>Anzahl Terrassen</b>    | <b>1,0</b>                 |
| <b>Zustand</b>             | <b>Teilsaniert</b>         |
| <b>Bad</b>                 | <b>Dusche, Fenster</b>     |
| <b>Küche</b>               | <b>Einbauküche</b>         |
| <b>Bodenart</b>            | <b>Parkett, Fliesen</b>    |
| <b>Kamin</b>               |                            |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Garage, Carport</b>     |
| <b>Gartennutzung</b>       |                            |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>              |
| <b>Abstellraum</b>         |                            |
| <b>Gäste-WC</b>            |                            |

### **Energieausweis**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| <b>Gebäudeart</b> | <b>Wohngebäude</b> |
|-------------------|--------------------|

### **Objektbeschreibung**



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. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind problemlos erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht.*

*Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung ein vielfältiges Angebot: Naturliebhaber freuen sich über die direkten Zugänge zu Wander- und Radwegen entlang der Würm sowie in den umliegenden Wäldern. Sportbegeisterte profitieren von nahegelegenen Sportvereinen und Anlagen für Tennis, Fußball und weitere Aktivitäten. Kulturell hat Gauting ebenfalls einiges zu bieten, mit Veranstaltungen im Kulturzentrum, Theater und Kino in der Nähe.*

*Der Starnberger See ist mit dem Auto in nur ca. 15 Minuten erreichbar und lädt zu weiteren Freizeitmöglichkeiten ein. Zudem gibt es 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 nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie in ca. 30 Minuten in die Münchener Innenstadt.*

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

## Objektbeschreibung

*In ruhiger und begehrter Lage von Gauting erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte – ein echtes Traumhaus für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen mit modernem Komfort verbinden möchten. Auf rund fünf Zimmern bietet das Haus ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept, gepaart mit exklusiven Details und neuester Technik.*

*Der Eingangsbereich empfängt Sie mit maßgefertigten Einbauschränken und einer Sicherheitstür von Bayerwald. Hochwertige weiße Holzfenster, cremeweiße Innentüren und edles Eichenparkett verleihen allen Etagen eine helle, warme Atmosphäre.*

*Im Erdgeschoss erwarten Sie ein offener Wohn-/Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***großzügigen Sonnenterrasse mit überdachtem Bereich. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein modernes Tageslichtbad mit bodenebener Dusche und Fußbodenheizung, sowie die stilvolle Einbauküche mit Markengeräten die mit einer separaten Vorratskammer mit Fenster ausgestattet ist. Küche und Wohnzimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse und zum gepflegten Garten – für ein Zuhause zum Wohlfühlen.***

***Im Obergeschoss befinden sich alle Schlafzimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein elegantes Tageslichtbad mit bodenebener Dusche und Spiegeltür. Von zwei der Schlafzimmer aus gelangt man zudem direkt auf einen sonnigen Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Die maßgefertigte Treppe fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein.***

***Ein besonderes Highlight im Untergeschoss ist der stilvolle Weinkeller mit temperierendem Tonröhrenlager. Zusätzlich gibt es einen hellen Büro-/Hobbyraum mit Gartenblick, einen großzügigen Wasch- und Trockenraum sowie moderne Heiz- und Lagerräume. Auch hier wurden hochwertige Fliesen und Fenster von Bayerwald verbaut.***

***Eine separate Speisekammer, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Fliegengitter, eine Satellitenanlage, eine 9,9 kWp Photovoltaikanlage sowie Flachdachkollektoren zur Heizungsunterstützung runden das Gesamtpaket ab. Die Gasheizung wurde 2022 erneuert und entspricht dem neuesten Stand der Technik.***

***Der Garagenbereich mit angeschlossenem offenem Lager- und Abstellraum sowie einer KFZ-Grube besticht durch seine Großzügigkeit und bietet selbst für einen Camper Van Platz. Ausgestattet mit einer Wallbox erfüllt er moderne Ansprüche. Direkt neben dem Garagenbereich steht ein Carport zur Verfügung, für den die Wallbox ebenfalls nutzbar ist.***

***Dieses Haus verbindet Qualität, Komfort und Energieeffizienz in perfekter Weise – ein exklusives Zuhause in einer der attraktivsten Lagen im Münchner Umland.***

***Sie interessieren sich für das Haus? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

- **Kamin mit 7 KW**
- **erhebliche Stromkostensenkung durch 9,9 kWp Solaranlage**
- **Heizkostensenkung durch 4,3 m<sup>2</sup> Flachdachkollektoren**
- **Gasheizung auf den allerneuesten Stand, Einbau August 2022**
- **hochwertige Sicherheits- Eingangstür**
- **elektrische Rollläden/ Fliegengitter**
- **helles Eichenparkett**
- **Satellitenanlage**
- **Fußbodenheizung**
- **Weinkeller**
- **Hobbyraum**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.***

***Hier nochmal der Mietpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:***

***Kaltmiete: € 3.200,--***

***Nebenkosten: € 210,--***

***Camper-Van Garagenstellplatz,***

***KFZ-Grube, angeschlossenen Lager,***

***Gartenhaus, Carportstellplatz. € 190,--***

-----  
***Gesamt Warmmiete: € 3.600,--***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.***

***Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.falcimmo.de](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

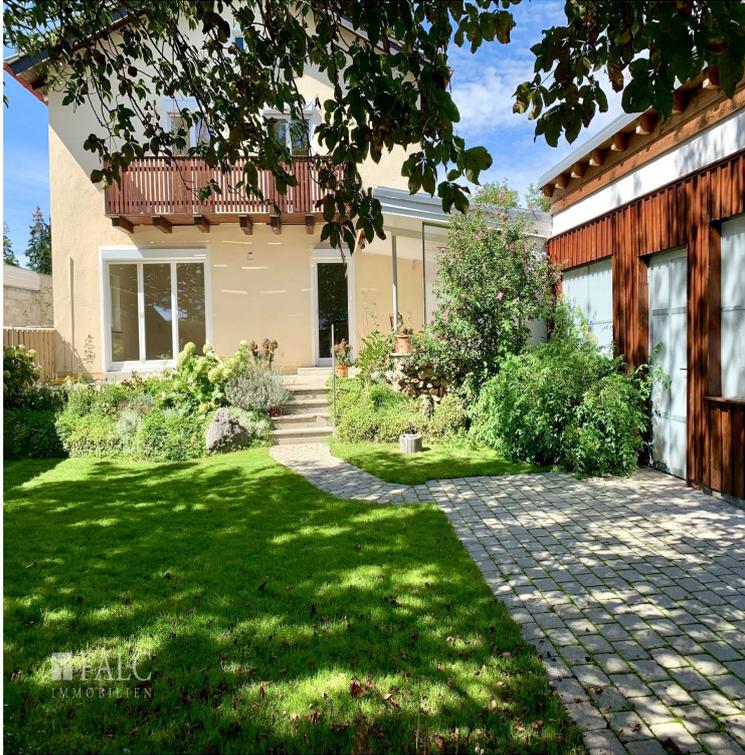
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

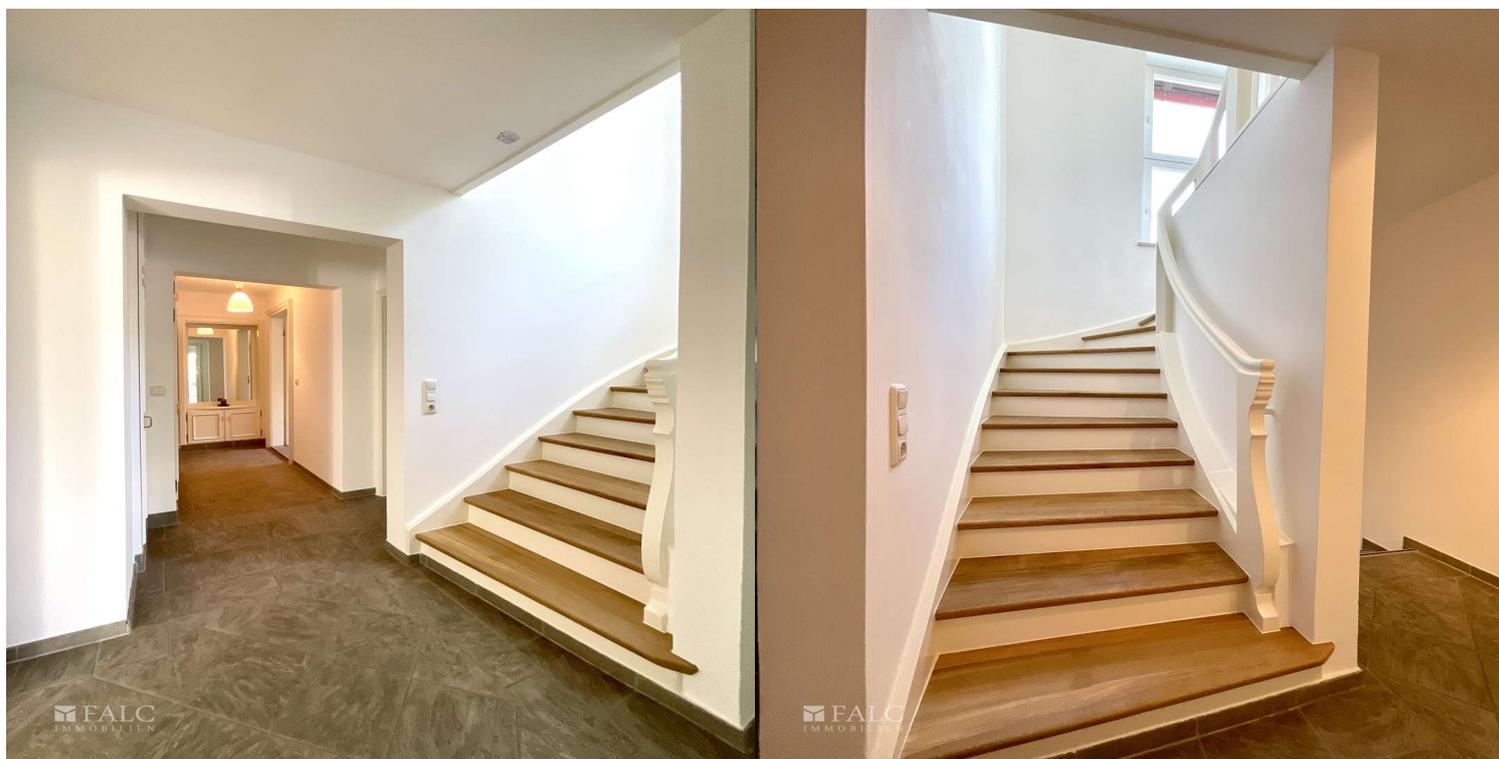
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

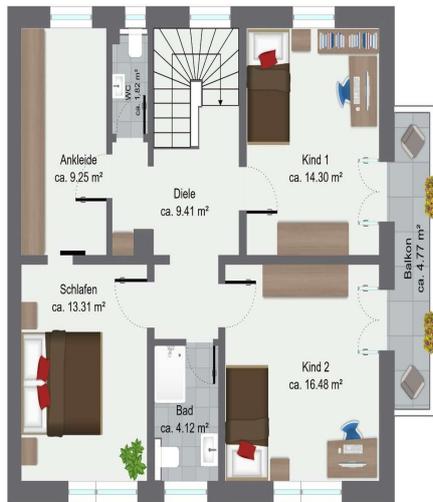
[Online ansehen](#)



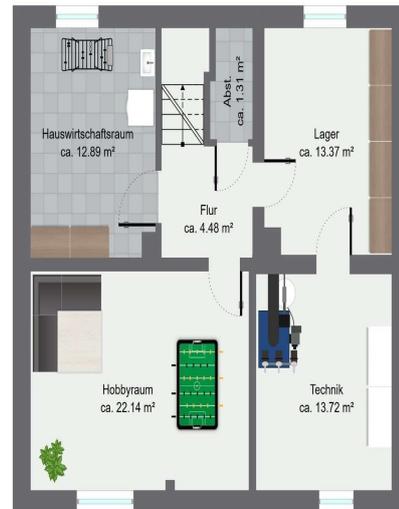
# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Obergeschoss



Kellergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)