

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gauting

### Familienvilla in klassischer Architektur - in hervorragender Lage im Würmtal



Objekt-Nr. OM-300671

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

Telefon: 089 24448850

82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	583,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	273,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HINWEIS: PREIS AUF ANFRAGE

Im Süd-Westen von München, im Würmtal – zweifellos eine der exklusiven und begehrten Wohngegenden der Stadt, wo urbane Bebauung und Natur eine perfekte Symbiose eingehen, präsentiert sich -im klassischen Stil -die zum Kauf angebotene Einfamilienhaus-Villa auf einem nach Süd-/Westen ausgerichteten Grundstück.

Das architektonische Anwesen mit ansprechenden gegliederten Fassaden mit Putzfaschen wurde 2018 erbaut und bietet eine Fülle von modernen Annehmlichkeiten und Highlights. Dank einer nutzbaren Fläche von über 400 qm (inkl. Garage), dem repräsentativen, weitläufiger Wohn-/Essbereich mit Kamin über Eck, dem Atrium mit einer Raumhöhe von 5,40m, eine großzügige Wohnküche, 8 Räumen, 3 Bädern, 1 Wellnessbereich, 2 Sonnenterrassen und einer Ausstattung, die ihresgleichen sucht, setzt diese Immobilie neue Standards modernen exklusiven Wohnens.

Die funktionalen und großzügigen Räume bieten zeitgemäßes familiäres Zusammenleben. Barrierefreier Haus- und Terrassenzugang erleichtern die Nutzung bei Mobilitätseinschränkungen.

Die geräumige und übergroße Doppelgarage bieten viel Platz für große Fahrzeuge.

## Ausstattung

- Klassische Villen-Architektur mit ansprechend-gegliederter Fassade, Putzfaschen
- Massivbauweise, Stein auf Stein
- Walmdach, Dacheindeckung mit Biberschwanztondachsteinen
- Spenglerarbeiten in Kupfer
- Gebäude voll unterkellert, Untergeschoss u.a. in Wohnraumqualität
- Dachgeschoss ausgebaut
- Atrium vom Erdgeschoss zum Obergeschoss (Raumhöhe ca. 5,40m)
- Große Doppelgarage mit Überhöhe, direkter Zugang zum Haus und Garten, elektr. Torantrieb mit Funkfernbedienung
- Erhöhte Tordurchfahrt (über 2,30m) für z.B. SUV, Fahrzeuge mit Aufbauten (Dachgepäckträger etc.)
- Garagenboden gefliest inkl. Stromanschlussvorbereitung für Elektrofahrzeuge
- Des Weiteren ein Ausgussbecken mit Mischbatterie (Kalt-/Warmwasser) in der Garage
- Massive Schreiner-Holz-Alu-Fenster mit Dreifachwärmeschutzverglasung und Griffoliven aus Edelstahl (Sonderanfertigung)
- Massive Schreiner-Holz-Haustür mit Sicherheitsverriegelung (Sonderanfertigung)
- Betontreppe mit Vollholzeichenbelag,
- Treppenhandlauf in Eiche-Vollholz, in der Treppenhauswand eingelassen (Sonderanfertigung)

- Glasgeländer mit Edelstahlhandlauf im Atriumbereich
- Qualitäts-Luft-Wasser-Wärme-Pumpe von Viessmann, verbaut mit großem Pufferspeicher
- Stumpf einschlagende in weiß lackierte Innentüren mit innenliegenden Türbändern, Edelstahlrückgarnituren mit innenliegenden und flächenbündigen Magnetschlössern für geräuscharmes Schließen
- Raumhöhe im EG von 2,65m
- Ansprechender Wohn-/Ess-/Kochbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 75qm
- Großzügiger Kamin im Erdgeschoß zzgl. Ablagefach für Brennholz und mit einer im Boden versenkter Glasplatte als Funkenschutz (Sonderanfertigung)
- Wäschewurfschacht vom DG über OG bis UG
- TV-Einbauschränk im Wohnbereich
- Sauna im UG vorhanden
- Umfangreiche Deckenstrahler in allen Bädern, Diele, Wohnraum
- Treppenhausbeleuchtung per Wandstrahler
- Dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung, gesteuert über KNX-System
- Elektrisch-betriebene Rollläden im EG/OG/DG inkl. Dachflächenfenster gesteuert über KNX-System
- KNX-Bussystem mit Bedienungs-Glastaster für die Gebäudetechnik
- Video-Gegensprechanlage am Außeneingangstor + Haustür und im Wohnraum EG + Galerie OG
- Kamera-Sicherheitssystem: Außenkameras an der Dachtraufe, Überwachung mittels App auf Mobilgeräten (iphone, Tablet etc.)
- Fußbodenheizung in allen Ebenen, UG/EG/OG/DG (EG/OG/DG gesteuert über KNX-System, im UG mit Wandthermostaten per Einzelsteuerung)
- 3 Vollbäder + Gäste WC
- Waschtische auf kreativen Werkbänken in den Bädern OG / DG
- Hochwertige Sanitärobjekte von Duravit / Bette / Ceraline / Hansa etc.
- Design-Wandarmaturen von Keuco
- Exklusive Badewannen im OG mit hochwertiger Wannenarmatur von Keuco
- Exklusive freistehende ovale Wanne im DG mit hochwertiger Standarmatur von Keuco
- Alle Duschen mit bodentiefer Ablaufrinne und Kopfbrause von Hansa bzw. Duschschwall im Bad UG
- WCs spülrandlos, Deckel mit Absenkautomatik
- Glasduschkabinen (Sonderanfertigung)
- Badspiegel mit Zusatzleuchten (Sonderanfertigung)
- Bodenfliesen aus Feinstein / Großformat (1qm),

•Markeneinbauküche mit MDF-Lackfront, weiß-Hochglanz, mit Griffmulden Edelstahlleisten, Auszugsschränke mit Soft-Close-Funktion, teilweise mit Schrankinnenleuchten und integrierten Sensorenschalter, Geschirrspülmaschine von AEG, Kühl-Gefrierkombination von Bauknecht mit hoher Energieeffizienzklasse und Hygienefilter, Einbaubachofen von Siemens, flächenbündiges Kochfeld mit großen Induktionskochzonen sowie Schmelzstufe und Turbostufe bzw. Booster-Funktion, mehrstufige Einbaudeckenlüfter von Falmeo aus Edelstahl mit Beleuchtung, Einbauspüle von Blanco aus Granit – anthrazit, Spültischarmatur mit flexiblem Metallschlauch, zzgl. hochwertiger Keramik-Arbeitsplatte

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

weitere Ausstattungsmerkmale:

- Duschen mit Komplettwandfliesen über die gesamte Fläche
- Parkett in Eiche für alle Wohnbereiche (2,20m x 26cm)
- Loggia im Dachgeschoß mit Wandstrahlern und 1x Balkon im Obergeschoß
- Komplett begrünte Außenanlage
- 2 x großzügige Sonnenterrassen, Ausführung als qualitatives Holzdeck in Garapaholz
- Elektrisch betriebene 4m-Markise an der Süd-Westterrasse, gesteuert über KNX-System
- Zur Gartenbewässerung ist eine Zisterne im Garten verbaut – Verwendung über eine Wasseraußenzapfstelle, gesteuert über KNX-System
- Rasen-Mähroboter – Husqvarna Automower – mit Zeitsteuerung und Ladestation
- Attraktive Gartenbeleuchtung mit Design-Außenleuchten
- Außenbeleuchtung zum Teil mit Bewegungsmelder
- Eingangsbereich mit Naturstein (Basalt)
- etc.

Flächen

Bei den Flächenangaben wurden die Terrassen/Balkon/Loggia/Hobbyräume zu ½ der Wohnfläche hinzugerechnet.

Sonstiges

Bei den v.g. Angaben handelt es sich um eine Kurzbeschreibung des Objektes. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé zu. Wir bitten um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Anschrift und Telefonnr. bearbeiten werden. Alle Darstellungen/Texte/Fotos/Grundrisse sind Eigentum des Verkäufers und dürfen nicht an Dritte weitergegeben und verwendet werden.

Hinweis:

Bundesland Bayern, Landkreis Starnberg, Lage südwestlich von München - Würmtal, Baujahr: 2018, nutzbare Fläche inkl. Garage über 400 m<sup>2</sup>, Anzahl der Räume: 9, Anzahl der Bäder: 3, Anzahl der Terrassen: 2, Anzahl Balkon: 1, Anzahl Loggia: 1, Anzahl der Garagenstellplätze: 2

## Lage

Stadtnah und im Grünen gelegen, gehört Gauting zum malerischen Würmtal südwestlich von München. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Starnberg und ist wegen ihres exklusiven Wohnumfeldes von Immobiliensuchenden sehr beliebt. Gauting bietet mehrere Kitas,

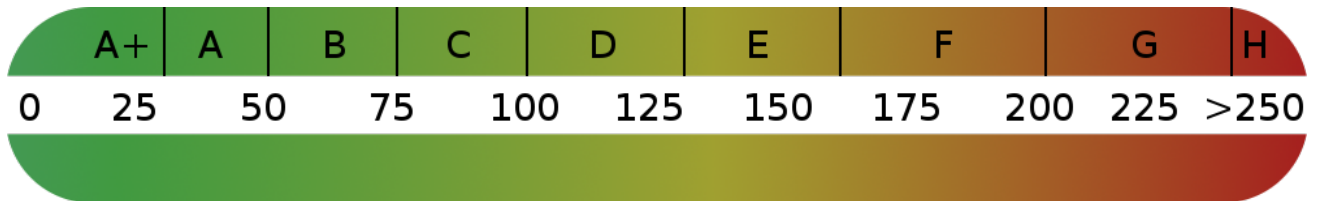
Grundschulen, weiterführende Schulen, darunter das angesehene Otto-von-Taube-Gymnasium. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Das Freizeitangebot umfasst zahlreiche Annehmlichkeiten, wie einen Golfpark, Vereine, Tennisplätze/-halle, ein Freibad, Reitmöglichkeiten etc.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsseite (Süd/Ost)



Atrium EG-OG



Dientür - doppelflüglig

# Exposé - Galerie



Dach-Studio



Einbau-Kamin



# Exposé - Galerie



Handlauf Treppenhaus



Massivtreppe Vollholz-Eiche

# Exposé - Galerie



Sauna Eingang

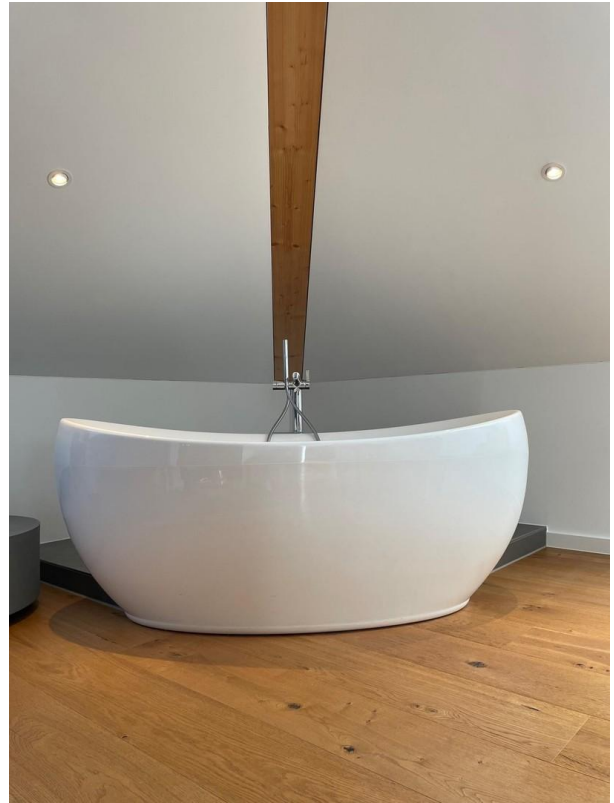


Bad DG

# Exposé - Galerie



Ovale Design-Wanne DG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad UG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Standamatur KEUCO



Wannenarmatur KEUCO

# Exposé - Galerie



Wandarmatur KEUCO

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



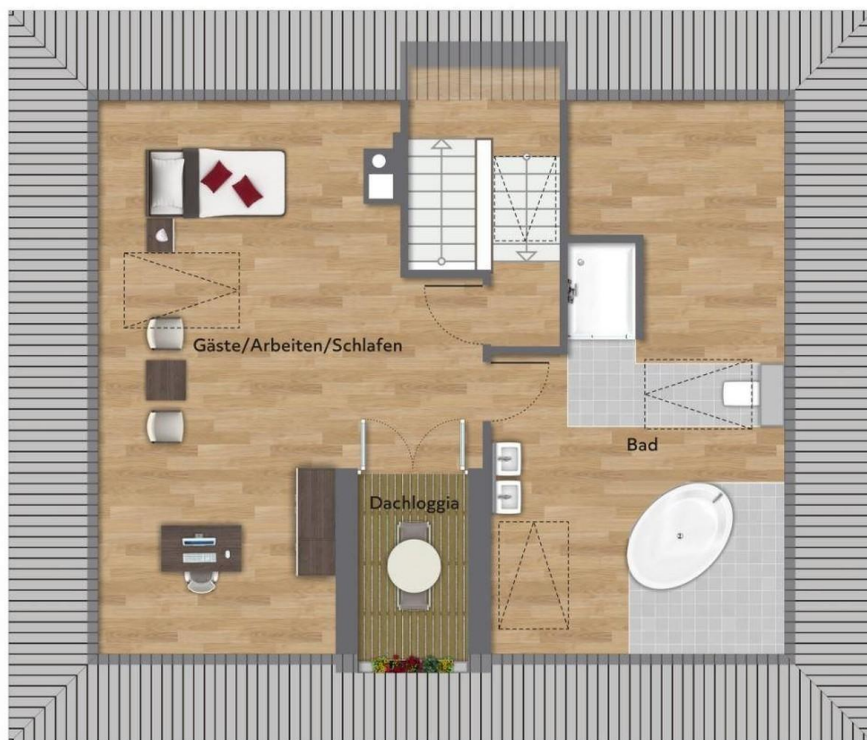
Lageplan



# Exposé - Grundrisse

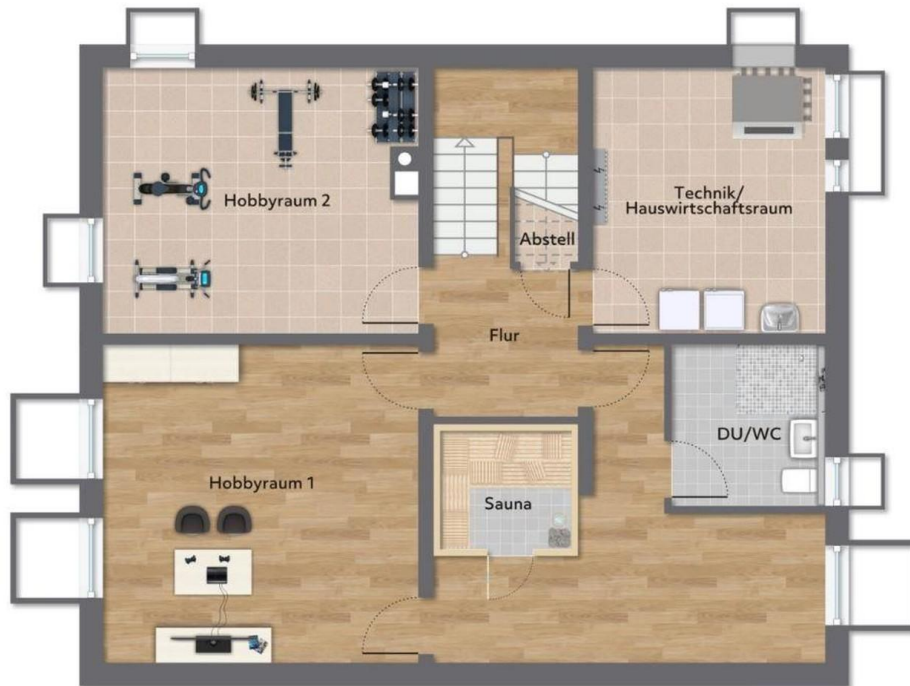


Grundriss OG



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG



Gartengestaltung