

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gauting

### Wunderschön sonnige Gartenwohnung mit 110m<sup>2</sup> eigenem Südgarten



Objekt-Nr. OM-306752

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **544.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Mittermeier

82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese äußerst sonnige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung besticht neben Ihrer ruhigen Lage ganz besonders durch den knapp 110m<sup>2</sup> großen eigenen Südgarten mit gemütlicher Terrasse. Sie befindet sich in einer charmanten kleinen Wohnanlage mit gerade einmal 12 Wohneinheiten und nur einem Obergeschoss. Separate Hauseingänge zu den einzelnen Erdgeschosswohnungen, verleihen dem Gebäude einen reihenhausähnlichen Charakter. Alle Räume dieser charmanten Wohnung, inkl. Küche und Badezimmer, verfügen über große Fenster, die für viel Helligkeit und Frischluft sorgen. Integrierte Außenrollläden versprechen einen erholsamen Schlaf.

Die Wohnung wurde fortlaufend hochwertig und nachhaltig modernisiert und nun zum Verkauf nochmals aufwendig renoviert. So erstrahlt beispielsweise das Badezimmer in völlig neuem Glanz, ausgestattet mit einer neuen „smarten“ Fußbodenheizung, modernen Bodenfliesen und natürlich komplett neuen Sanitäreinbauten. Auch die Einbauküche wurde geschmackvoll modernisiert und verfügt nun, neben Kühlschrank, Herd und Backofen, über eine praktische Spülmaschine mit Smartphone-Steuerung (alle Geräte Siemens/Bosch) und eine neue Arbeitsplatte mit hochwertigem Granitspülbecken. Das frisch aufbereitete Eichenparkett und die vom Schreiner auf Maß gefertigten Heizkörperblenden verleihen dem Wohn- und den Schlafzimmern besondere Eleganz, so dass sich die neuen Bewohner auf eine angenehme Wohlfühlatmosphäre freuen können.

Und nicht nur die Wohnung wurde fortlaufend in Schuss gehalten. Auch das Gebäude befindet sich, dank äußerst gewissenhafter Instandhaltung, in einem Top-Zustand. So wurden im letzten Jahr alle Balkone äußerst umfangreich generalsaniert und auch die Fassade erstrahlt wieder in hellem Weiß. Ein energieeffizienter Heizkessel (2014), äußerst hochwertige Isolationsfenster, sowie eine gute Außenisolierung der Südseite des Gebäudes, sorgen für einen niedrigen Energieverbrauch.

Ein Kellerabteil sowie ein eigener Waschmaschinenstellplatz runden das Angebot ab.

## Ausstattung

- Knapp 110m<sup>2</sup> großer, schön eingewachsener, eigener Südgarten mit Terrasse, sowie Strom- und Wasseranschluss
- Modernisierte Einbauküche mit Fenster inkl. Smart-Spülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach, Herd und Backofen (alle Geräte Siemens / Bosch)
- Frisch renoviertes, hell gefliestes Badezimmer mit Fenster, Fußbodenheizung mit Smartphone-Steuerung und Badewanne
- Hochwertige, sehr gut isolierte Qualitätsfenster und Sicherheitshaustür
- Integrierte Außenrollläden an allen großen Fenstern
- Praktische, maßgeschneiderte Plissees im Wohnzimmer
- Wohn- und Schlafzimmer mit hochwertigem, frisch aufbereiteten Eiche-Echtholzparkett
- Weißer Echtholz-Einbauschränk im Schlaf- bzw. Arbeitszimmer
- Stilvolle, vom Schreiner auf Maß gefertigte Heizkörperblenden
- Eigener Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz im Untergeschoss
- Eigenes geräumiges Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss
- Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- Energieeffizienter Heizkessel Baujahr 2014

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

- Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten. Bei einem Kaufpreis von 544.000Euro bedeutet dies für den Käufer eine Einsparung der Maklergebühr in Höhe von knapp 20.000Euro (3,57%).
- Die Wohnung ist leerstehend und sofort bezugsfertig
- Hat die Wohnung Ihr Interesse geweckt? Dann schreiben Sie mir gerne eine Nachricht und ich freue mich Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin kennenzulernen.
- Bitte keine Makleranfragen!

**Lage**

Gauting zählt zu den begehrtesten Gemeinden im Umkreis von München und Starnberg und besticht ganz besonders durch seine optimale Lage zwischen der Landeshauptstadt und dem wunderschönen 5-Seen-Land.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgassenstraße ganz nahe der schönen Würm, unweit des malerischen Mühlhals und dennoch in optimaler Anbindung zum S-Bahnhof der Linie S6 in nur 1km Entfernung. Generell ist die Verkehrsanbindung als optimal zu bezeichnen. Die Landeshauptstadt München lässt sich in nur 25 Minuten mit der S-Bahn und ebenso mit dem Auto erreichen. Zum nahegelegenen Starnberger See, mit gerade einmal 8km Entfernung, gelangt man auch mühelos mit dem Fahrrad. Auch die weiteren Seen, sowie das traumhafte Alpenvorland befinden sich im Umkreis von nur ca. 30 Autominuten.

Gauting bietet darüber hinaus seinen ca. 20.000 Einwohnern alles was für einen entspannten und dennoch abwechslungsreichen Alltag nötig ist. So gibt es in unmittelbarer Nähe Geschäfte und Restaurants aller Art und auch das Kultur- und Freizeitangebot ist nicht zuletzt durch das Gautinger Sommerbad und die zahlreichen Vereine bestens abgedeckt. Die medizinische Versorgung ist durch verschiedenste ortsansässige Ärzte optimal und die schulische Ausbildung reicht von der Grundschule, über die Realschule bis hin zum Gymnasium. Das Seniorenheim Marienstift der Caritas liegt ebenfalls unweit der Wohnung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

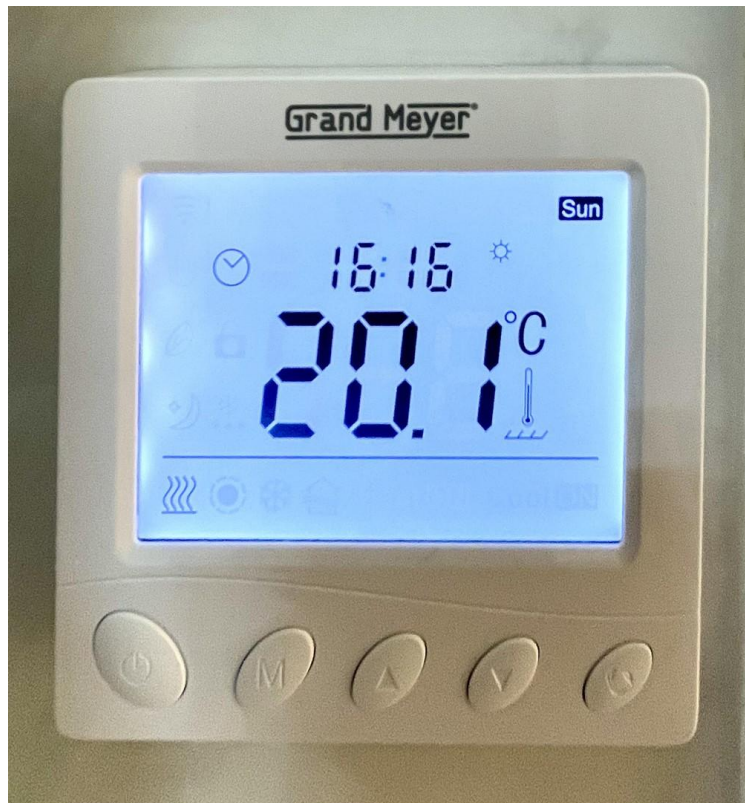


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

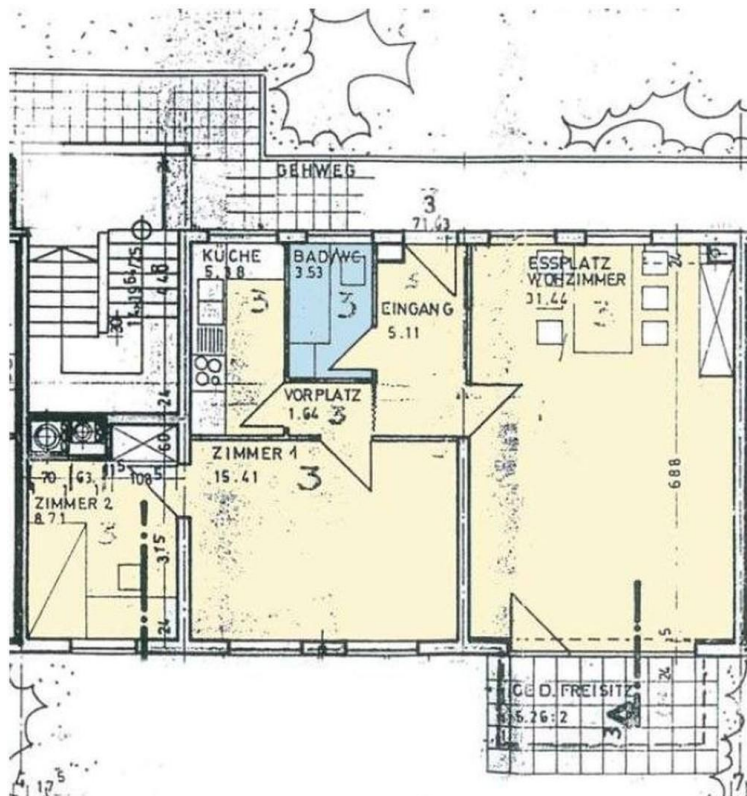




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

