

Objekt: IH743 • 82131 Gauting
1.295.000 €



externe Objnr	IH743
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	82131
Ort	Gauting
Land	Deutschland
Wohnfläche	245 m ²
Nutzfläche	293 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	453 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuernng	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplatzart	Garage
Etagenzahl	3
Balkon/Terrasse	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Baujahr	2015
Zustand	projektiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.03.2025
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	1.295.000 €
Stellplatzanzahl	1



Außen-Provision

3,57 % inkl. 19% MwSt aus dem
Grundstückskaufpreis bei Abschluss eines
notariellen Kaufvertrages

“white line Villas Gauting” - Villa 2

Die hervorragende Infrastruktur bietet den knapp 20.000 Einwohnern eine ideale Anbindung mit der nur 700 Meter entfernten S-Bahnstation Gauting S6 in nur 25 Minuten in die Münchner Innenstadt. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Mit dem Pkw erreichen Sie die Landeshauptstadt in nur 20 Minuten. Auch den Flughafen erreichen Sie in 45 Minuten.

Ihre Einkäufe aller Art können Sie in fußläufiger Umgebung erreichen. Hier sind Bioläden, Bauernmärkte, Hofläden sowie Discounter vertreten.

Gauting ist eine lebendige Stadt, es gibt ein vielfältiges Freizeit- und Kultur-, sowie Gastronomie Angebot. Beispielsweise ist ein Tennisclub und der nächste öffentliche 6 Loch Golfübungsplatz nur 1,4 km und der Golf & Land Club Gut Rieden nur 7 km entfernt. Beliebte Biergärten wie Forst Karsten oder die Schlossgaststätte Leutstetten sind ebenfalls in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Stadt bietet alle Schultypen wie Grundschule (800 Meter), Haupt- und Realschule (1,5 km), Gymnasium (1,3 km) sowie 9 Kindergartenstätten. Die Munich International School e.V. in Starnberg-Percha bietet einen eigenen Schulbus.

Die Baubeschreibung sieht insgesamt eine sehr hochwertige und wertbeständige Bauausführung und Ausstattung vor.

Die technische Ausstattung des Objektes entspricht dem Anspruch an eine energieeffiziente und moderne Bauweise.

Das Energie-Effizienzhaus in wohngesunder Ziegelbauweise erfüllt den gehobenen Wärmedämmstandard nach KFW-70-Norm (nach EnEV 2014).

Die Beheizung erfolgt mit einer kostensparenden und effizienten Wärmepumpen-Technologie.

Diese Heizungsanlage entspricht voll dem Trend des Einsatzes von regenerativen Rohstoffen und erfüllt damit das Gesetz zum Einsatz erneuerbarer Energien.

Alle Räume in den Wohngeschossen inkl. des Hobbyraumes im Keller erhalten Fußbodenheizung, ergänzt in den Bädern mit zusätzlichen Handtuchwärmern.

Die zum größtenteils bodentiefen Fenstern entsprechen mit der optimierten Wärme- und Schalldämmung den hohen Anforderungen nach KFW 70. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, sofern technisch möglich.

Die gesamte Innenausstattung, wie z.B. Sanitär können individuell bemustert werden. Selbstverständlich stehen hier hochwertige, formschöne Sanitärobjekte von führenden Markenherstellern zur Auswahl.

Die Ausstattung sieht in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen einen qualitativ hochwertigen Parkettboden vor. In den Fluren, Dielen und Bädern ist die Verlegung von edlem Feinsteinzeug vorgesehen, welches wiederum individuell bemustert werden kann.

Im Erdgeschoss ist der Anschluss für einen offenen Kamin bereits im Kaufpreis berücksichtigt. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind eine Einzelgarage und ein Stellplatz.

Die Details zur Bauausführung, sowie zur Ausstattung, entnehmen Sie bitte der ausführlichen Baubeschreibung.

Kaufpreis Villa 2: € 628.950,00 inkl. Einzelgarage und PKW-Stellfläche

Kaufpreis Grundstück 2: € 666.050,00

Der Gesamtkaufpreis für die Villa 2 inkl. Grundstück, Einzelgarage und PKW-Stellfläche beträgt: € 1.295.000,00

Die Courtage i.H.v. 3,57 % (inkl. 19% MwSt.) fällt nur auf den Grundstückskaufpreis an, diese ist am Tag der notariellen Beurkundung fällig.



Süd/West Ansicht



DH und EFH Südansicht



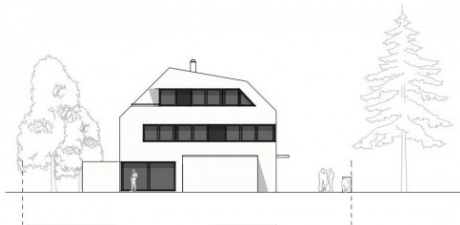
Nordansicht



DH / BPH - Hölzgerstr. 31, Götting

ANSICHT DH NORDEN M 1:100 17.04.2015

ANSICHT DH NORDEN



001 AP - Hildebrandt P. Gerdny

ANSICHT DH OSTEN M 1:100 17.04.2015

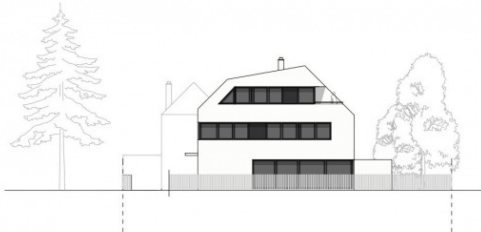
ANSICHT DH OSTEN



001 AP - Hildebrandt P. Gerdny

ANSICHT DH SÜDEN M 1:100 17.04.2015

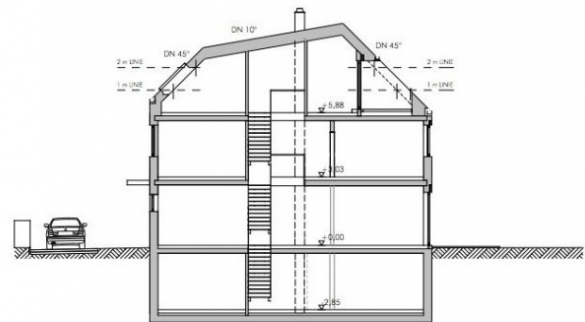
ANSICHT DH SÜDEN



001 AP - Hildebrandt P. Gerdny

ANSICHT DH WESTEN M 1:100 17.04.2015

ANSICHT DH WESTEN



Schnitt



Erdgeschoss



DH / BPH - Hölzgerstr. 31, Götting

OG DH M 1:100 17.04.2015

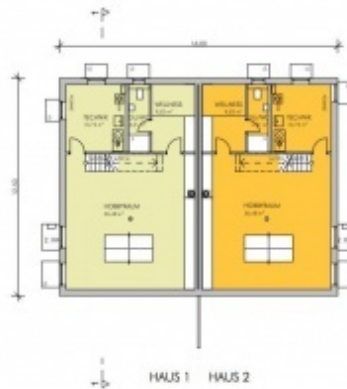
Obergeschoss



DH / BPH - Hölzgerstr. 31, Götting

DG DH M 1:100 17.04.2015

Dachgeschoss



04.12.2011 - Hildebrandt, J. / Drawing

KD_DH_M 1:100 17.04.2015

Untergeschoss



LAGEPLAN



Frau Anita Pöchlauer
AP Immobilien GmbH
Luitpoldweg 2
82031 Grünwald

Telefon: 089-7491520
Fax: 089-74915250

E-Mail: info@ap-immobilien.com

Web: www.ap-immobilien.com

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

AP Immobilien GmbH • Luitpoldweg 2 • 82031 Grünwald
Tel.: 089-7491520 • Mobil: • Fax: 089-74915250
info@ap-immobilien.com • www.ap-immobilien.com