

Objekt-Nr.: 945

*****VERKAUFT*** DHH / Villa mit viel Platz, herrliche Lage am
Waldrand, Südwest Garten, Schwimmteich**
82131 Gauting-Königswiesen



Verfügbar ab: ab sofort möglich

Zimmer: 5

Haustyp: Doppelhaushälfte

Objekttyp: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1986

Heizungsart: Zentral

Befeuerungsart: Gas

Provision: 3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung

*****VERKAUFT***** diese herrliche und großzügige Doppelhaushälfte, mit viel Platz und Freiraum im Außen- und Innenbereich. Der aufwendig angelegte Garten nach Südwesten ist ein Juwel. Das Haus steht in bester, grüner und ruhige Lage am Waldrand, mit einer Süd und Westausrichtung, am Ende eine Sackgasse / Anliegerstraße.

Die Aufteilung ist wie folgt: 5 Zimmer, Wohnküche, 2x Badezimmer, Gäste WC -

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im



UG mit großem Hobbyraum (gute Belichtung durch Abböschung) und Sauna, EG mit großer Terrasse (teilüberdacht), aufwendig angelegter Garten mit Natur(Bade)teich, OG mit 2 Schlafzimmern und Einliegerwohnung, DG komplett ausgebaut, große Doppelgarage mit zusätzlicher Staufläche, Anbau für Geräte und Technik, Vorplatz mit weiteren Parkmöglichkeiten und oder Spielfläche für die Kinder.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, Garderobe und ein Gäste WC. Die komplett eingerichtete Küche mit Blick zum Vorplatz und einem kleinen Essplatz, das Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 40m², einem modernen Kaminofen, großzügigen Fensterfronten zum Garten und die Terrasse. Die Terrasse ist wie ein weiteres Zimmer zu nutzen, mit der Teilüberdachung (Glasdach mit elektrischer Markise) und der Großzügigkeit sind viele Nutzungsmöglichkeiten vorhanden (Wintergartenanbau möglich). Im Anschluß ist der Quellstein und Wasserlauf für den Teich angelegt. Der aufwendig angelegte Garten, der Schwimmteich oder "nur" Teich mit den beiden Holzdecks und der umfangreichen Bepflanzung und Belichtung - rundum ein wunderschöner Bereich im Freien.

Der halbgewendelte, massive Treppenlauf verbindet die verschiedenen Etagen. Im 1. Obergeschoss befinden sich 2 gleichwertige Schlafzimmer, beide Zimmer zum Garten, eines mit Balkon. Weiter noch eine Einliegerwohnung mit ca. 25m² Wfl., diese Einliegerwohnung könnte über den Eingangsbereich / Vorgarten und dem Balkon mittels Treppe von Außen angebunden werden, Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden, weiter noch ein kleines Badezimmer mit Dusche. Für ein Homeoffice, junge Erwachsene, Gästebereich oder für die Eltern gut nutzbar. Das großzügige Badezimmer mit 14m² ist über ein paar Stufen vom mittigen Flur im Obergeschoss aus gut erreichbar. Durch den Instandhaltungsrückstau ist hier ein Erneuerung der Ausstattung für das Badezimmer nötig.

Das umfangreich ausgebaut Dachgeschoss mit modernen Einbauschränken, Designer Waschtisch und Wohlfühlcharakter ist eine idealer Bereich für Kinder, Gäste oder als Rückzugsort.

Der Kellerbereich, das Untergeschoss mit einem großen Hobbyraum von ca. 35m² Nfl. und guter Belichtung, Geländeniveau abgeösch, Wohnraumfenster und großzügiger Einteilung. Saunabereich mit begehrter Schwalldusche, Sauna von Klafs, Technik und Anschlußraum mit Staufläche, Heizraum mit Anschlüssen für die Waschmaschine und Trockner.

Doppelgarage mit zusätzlicher Abstellfläche und Stauraum, daneben liegend und verbunden, der Anbau und weitere Abstellfläche für Gartengeräte und Technik, mit Zugang zum Garten und der Terrasse.

Die Zufahrt zum Anwesen erfolgt über eine Anliegerstraße, am Ende der Straße mit Wendehammer (kein Durchgangsverkehr, Sackgasse) liegt auf der linken

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daisierstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im



Seite, direkt am Waldrand dieses wunderschöne Haus. Die breite Zufahrt zur Garage kann als zusätzliche Parkfläche oder Spielfläche genutzt werden, ein weiterer angelegter Stellplatz liegt neben der Einfahrt.

Rundum eine gelungene Auf- und Einteilung, viel Fläche und variable Nutzungsmöglichkeiten der Zimmer und Räume, großzügigste Nebenflächen und einer traumhaften Lage mit Sonne fast den ganzen Tag, mitten im Grünen, freier Blick und einem wunderschöner Garten mit Teich - einfach zum Wohlfühlen und Verweilen.

Ausstattung

Bodenbeläge: Steinboden im EG und Treppenlauf, Parkettböden für die Zimmer, Fliesen in den Bädern und WC
Rollläden für die Zimmer vorhanden
Fußbodenheizung für die Wohnräume, Schlafzimmer mit Radiatoren
Kaminofen im Wohnzimmer
komplett eingerichtete Küche
neue Zentralheizung, Gasbrennwerttechnik aus 2013, Junkers
Sauna mit Schwalldusche im UG

Einiger Instandhaltungsrückstau sollte vom neuen Eigentümer behoben werden, z.B. Badezimmer im OG, Fenster im DG, Balkon OG, Bodenbeläge nach eigenem Ermessen - als Vorschlag und Hinweis.

Lage

Königswiesen, ein Teil von Gauting, liegt südwestlich von München und gehört zum Landkreis Starnberg (Vorwahl 089 - !). Gauting wird durch die Nähe von München, ca. 15 km und Starnberg ca. 10 km als begehrter Wohnort angesehen. Das Würmtal ist geschichtlich schon sehr früh erwähnt und war immer schon ein beliebtes Ausflugsziel und Naherholungsgebiet.

Gauting an der Würm* mit seinen knapp 20.000 Einwohner verfügt über eine beste Infrastruktur. Im Ort finden Sie eine Grund-, Haupt- und Realschule und ein Gymnasium, etliche Kindergärten, sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten mit einer große Auswahl für den täglichen Bedarf. Auch für die ärztliche Versorgung, ein reges Vereinsleben, Kultur und Veranstaltungen ist bestens gesorgt. Weiter ein Freischwimmbad, ein Kino und die bekannte Lungenfachklinik.

*Landschaftlich besonders reizvoll ist der Würmverlauf zwischen Gauting im Norden und Starnberg im Süden. Wer diese Strecke zu Fuß zurück legt, der wandert entlang der Würm durch das Mühlthal und später durch das Leutstettener Moos bis zum Starnberger See. Diese 12 Kilometer lange Wanderung dauert etwa 3 ¼ Stunden zu Fuß oder 30 min mit dem Rad.

Von Königswiesen aus bringt Sie der Bus in 8 Minuten zum S-Bahnhof Gauting

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im



und nach weiteren 5 Minuten erreichen Sie das Schulzentrum, in dem alle weiterführenden Schulen vertreten sind. Die S-Bahn S6 bringt Sie in knapp 30 Minuten zum Marienplatz und nur 2 Stationen entfernt gelangen Sie an den Starnberger See. Die Autobahnen A 95 und A 96 sind mit dem Auto nach wenigen Minuten bequem erreichbar.

Sonstiges

Baujahr: 1986

Befeuerng/Energieträger: Erdgas leicht

Heizungsart: Zentralheizung

Stand vom: 13.05.2019

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im





Ausblick



Wohnen



Wohnen

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im





Eingangsbereich



Küche



ELW OG

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im





Zimmer OG



Ausblick OG



DG

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

FROMBECK
IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführer
Christian Frombeck

Adresse
Daiserstraße 31
81371 München
Fon 089.78 99 00
Fax 089.780 99 98
info@frombeck-immobilien.de
www.frombeck-immobilien.de

Bankverbindung
Konto 53 171 427
BLZ 701 500 00
Stadtsparkasse München

Handelsregister
HRB 105916
Amtsgericht München

Mitglied im

