Gauting-Königswiesen – Gauting

Modernisierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Königswiesen

??????? ????????: 24032008

???? ??????: 1.350.000 EUR • ?????????: ca. 200 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 866 m²

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?? ??? ?????

??????? ????????	24032008
?????????	ca. 200 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1973
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.350.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	????	?????? ?????? ?????????	271.30 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	04.05.2034	????????? ???????????? ????????	H
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?? ???????

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

??? ????? ????????

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage von Königswiesen! Dieses Zweifamilienhaus bietet auf über 200 m² Wohnfläche jede Menge Potenzial für kreative Köpfe und handwerklich begabte Menschen. Mit etwas Liebe und Geschick lässt sich hier ein wahres Schmuckstück gestalten. Das Haus beherbergt zwei großzügige Wohnungen, die sich auf zwei Etagen verteilen. Das freundliche und helle Treppenhaus mit stilvollen Retro-Glasbausteinen verbindet die beiden Einheiten und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Jede Etage verfügt über die Möglichkeit, eine voll ausgestattete Küche, ein Vollbad sowie ein separates WC zu installieren. Derzeit gibt es nur eine Küche im Haus, da es als Mehrgenerationenhaus genutzt wurde, aber alle nötigen Anschlüsse sind in beiden Wohnungen vorhanden. Die bestehenden Bäder und die Küche entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und Geschmack. Hier haben Sie die Möglichkeit, die Räume nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren. Sie könnten beispielsweise ein Bad und das separate WC zusammenlegen und somit ein kleines, modernes Wellness-Paradies schaffen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der große, sonnige Garten, der viel Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Ob auf der Terrasse oder dem Balkon – hier können Sie die sonnigen Tage in vollen Zügen genießen. Das Dach wurde nicht ausgebaut. Für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum steht Ihnen eine unterkellerte Doppelgarage zur Verfügung. Die über 30 Jahre alte Ölheizung ist funktionsfähig, bedarf aber einer Modernisierung, um den heutigen energetischen Standards zu entsprechen. Insgesamt befindet sich das Haus energetisch in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet Ihnen die Chance, es nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren. Diese Immobilie in Königswiesen ist vielseitig nutzbar: Sie können es als großzügiges Einfamilienhaus gestalten, als komfortables Mehrgenerationenhaus nutzen oder einen Teil der Fläche vermieten und somit eine attraktive Einnahmequelle schaffen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses Haus zu besichtigen und das enorme Potenzial selbst zu entdecken. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

??? ??? ??? ?????????

Gauting-Königswiesen, die Siedlung am Hauser Berg, besticht durch seine naturnahe Umgebung. Die üppige Waldumrahmung und die grüne Landschaft laden zu Spaziergängen und Erholung ein. Es gehört seit seiner Entstehung zur Gemeinde Gauting und liegt nur einen Katzensprung von München entfernt. Einst war Königswiesen eine eigenständige Hofmark mit einem prächtigen Schloss, das auf der Hangkante thronte. Heute zeugen die kleine Kirche St. Ulrich und einige erhaltene Hofstellen von dieser historischen Vergangenheit. Gauting bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten. Das breite kulturelle und gastronomische Angebot trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei. Königswiesen ist ein idealer Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Sportinteressierte. Die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Radfahren, Golfen oder Wassersport am nahegelegenen Starnberger See, bieten reichlich Abwechslung. Diese vielfältigen Vorzüge machen Gauting-Königswiesen zu einem begehrten Wohnort mit einer hohen Lebensqualität. Verkehrsanbindung: Die Gemeinde Gauting verfügt über eine gute Verkehrsanbindung sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr. Sie liegt an der Bahnstrecke München-Starnberg- Garmisch-Partenkirchen und ist an das S-Bahn-Netz angeschlossen. Die Fahrtzeit von der Station Gauting zum Hauptbahnhof beträgt mit der S-Bahn weniger als eine halbe Stunde, während man mit dem Auto den Mittleren Ring in etwa 20 Minuten erreicht. Sowohl die Autobahn A95 und als auch die A96 befinden sich in der Nähe und bieten eine schnelle Anbindung an München sowie umliegende Städte.

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ????????: 24032008 - 82131 Gauting-Königswiesen – Gauting

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / ??????? ????? ??????
E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com