

# Exposé

EINFAMILIENHAUS MIT ABTRENNBARER MAISONETTE UND GARTEN,  
MÖGLICHKEIT EINER KAUFMÄNNISCHEN GEWERBLICHEN NUTZUNG



*Adresse: 82131 Gauting Ammersee Straße 78*

Carport



Terrasse



## Eingangsbereich – 2 Eingänge (Haupthaus/Maisonette)



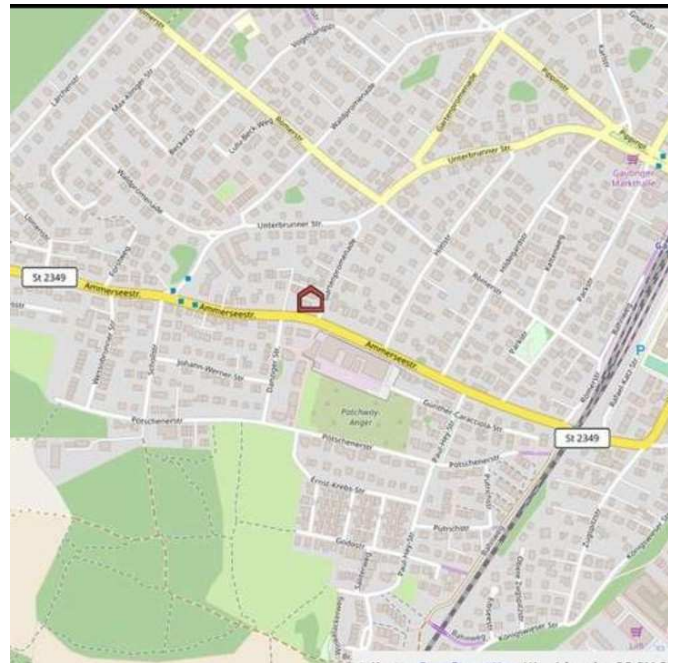
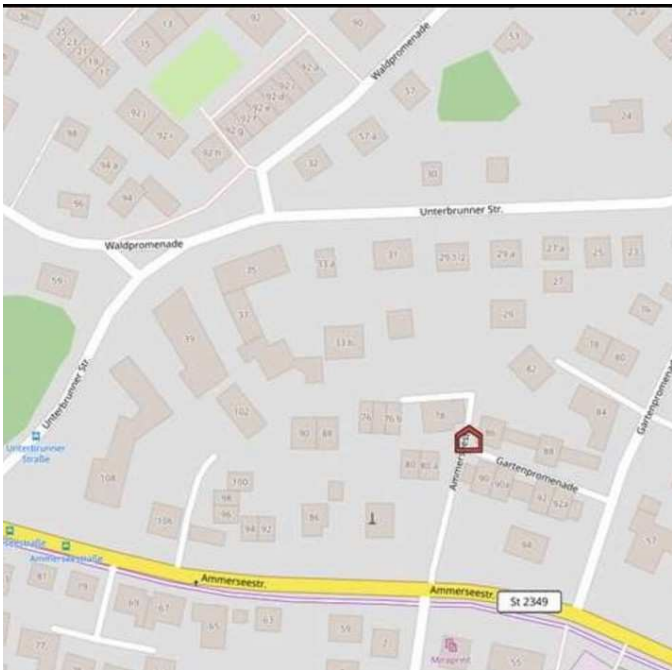
## Garten Hütte





## Lage

Die begehrte Gartenstadt Gauting liegt mitten im reizvollen Würmtal und gilt seit Generationen als bevorzugte Wohnlage, im stadtnahen Münchner Südwesten. Diese Attraktivität verdankt die Gemeinde ihrem umfangreichen Freizeitangebot, das durch die Nähe zu den Naherholungsgebieten, der 5-Seen-Landschaft und den Alpen sowie durch die hochwertige und aufgelockerte Bebauung gegeben ist. Gauting verfügt darüber hinaus über eine hervorragende Infrastruktur. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenso vorhanden wie Ärzte, Apotheken, Schulen und Banken. Die Anbindung an die Münchner Innenstadt ist durch die S-Bahn-Station "Gauting" (S6) bestens gegeben. Mit dem Pkw gelangen Sie über die Autobahn A 96 (München-Lindau) ebenfalls schnell und bequem in die Landeshauptstadt. Das umfassende Angebot an Schulen unterstreicht die hohe Standortqualität für Familien in Gauting. So finden Sie in Gauting zwei Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Die Gautinger Schulen bieten die Grundlage für alle modernen Ausbildungsrichtungen. Ein facettenreiches Angebot an Kunst, Kultur, Sport, Veranstaltungen, Restaurants, Cafes und Geselligkeit macht das besondere Flair dieser lebendigen Gemeinde aus.



### Entfernungen:

<b>Supermarkt</b>	<b>Ca. 600m</b>
<b>Schule</b>	<b>Ca. 1,7 km</b>
<b>Kindergarten/KiTa</b>	<b>Ca. 1,7 km</b>
<b>Ärztliche Versorgung</b>	<b>Ca. 1,3 km</b>
<b>Bushaltestelle</b>	<b>Ca. 150 m</b>
<b>Autobahn</b>	<b>Ca. 3,8 km</b>
<b>Bahnhof</b>	<b>Ca. 1,4 km</b>

## Objektbeschreibung

Das Haus sucht einen Nachmieter zum 01.12.2024 das sehr schöne, nach Süden ausgerichtete, freistehend Einfamilienhaus befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Gauting. Gauting hat ca. 23.000 Einwohner mit seinen eingemeindeten Nachbarortschaften.

Das Haus selbst liegt am Ende einer Privatstraße und bietet dem Bewohner ausreichende Abstellplätze für bis zu 3 Autos direkt am Haus. Das Haus wurde als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Büro) genutzt. So ist das Angebot auch ideal für Wohnen und Arbeiten. Das Grundstück ist ausschließlich von Einfamilienhäusern umgeben. 8,5 Zimmer, voll unterkellert mit Sauna/Wellnes und Dusche, Waschküche und Hauswirtschaftsraum etc., Kachel Ofen im Wohnzimmer geben dem Anwesen viel Spielraum sich zu entfalten.

Kurz um ein tolles Angebot mit tollen Nachbarn, lassen Sie sich Überraschen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf

## Ausstattung

Die Ausstattung ist entsprechend dem Baujahr. Sehen Sie sich die Fotos im Exposé an oder überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vom gepflegten Zustand. Einliegerwohnung hat 3 Räume, WC, Küchenanschlussmöglichkeit, 2 Kellerräume, 1 Dusche im KG.

## Bausubstanz

Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1997
Energieausweis:	Vorhanden
Heizungsart:	Gas
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	100,91 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis

## Hauptkriterien

Haustyp:	Einfamilienhaus + abtrennbare Maisonette (Anmeldung kaufm. Gewerbe möglich)	
Grundstücksfläche ca.:	527 m <sup>2</sup>	
Etagenanzahl:	2	
Schlafzimmer:	5	
Badezimmer:	1+2 WC+3 Duschen+3 Waschbecken	
Gäste-WC:	✓	
Keller:	✓	
Einbauküche:	✓	
Bezugsfrei ab:	01.12.2024	
Garage/Stellplatz:	Carport/Außen	
Anzahl Garage/Stellplatz:	3	
Wohnfläche Haupthaus	160 m <sup>2</sup>	inklusive Keller circa 220 m <sup>2</sup>
....Wohnfläche Maisonette	80 m <sup>2</sup>	inklusive Lager circa 120 m <sup>2</sup>



## *Das Objekt in Bildern*

### *Garderobe Eingang Haupthaus*



### *Wohnzimmer/Haupthaus*





### *Küche/Haupthaus*





## Hauswirtschaftsraum/Haupthaus



## Gäste Toilette/Erdgeschoss Haupthaus



## Schlafzimmer Obergeschoß/Haupthaus



## Kinderzimmer 1 und 2 im Obergeschoß/Haupthaus



Bad Dusche Obergeschoß/Haupthaus



Toilette OG/Haupthaus



Sauna im Keller/Haupthaus



Durchgangszimmer Haupthaus und Maisonette (verschießbar)





## Maisonette OG – Büro- oder Schlafräum



## Maisonette - Erdgeschoss Zimmer

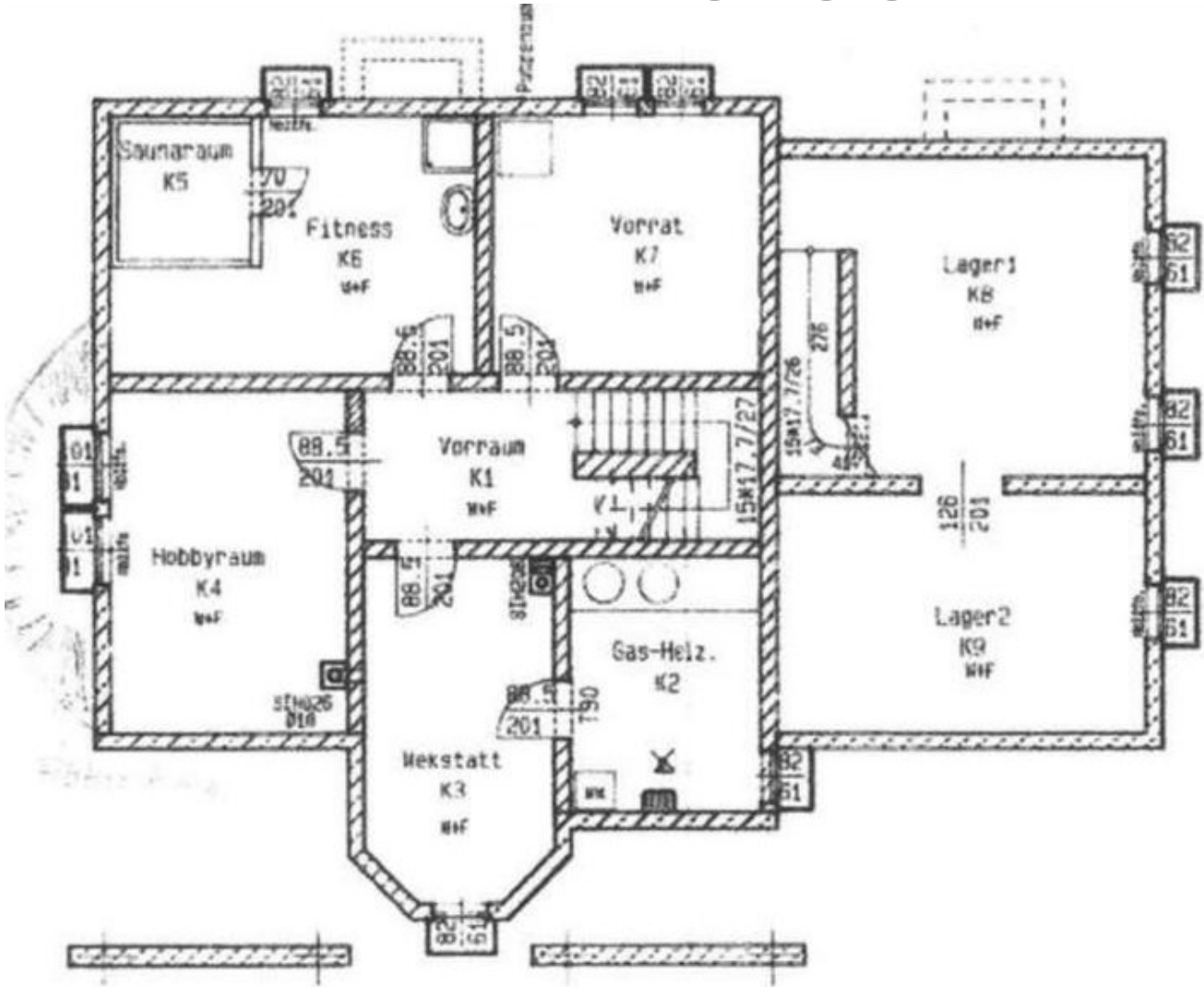


## Maisonette – Bad EG (Dusche UG)



Grundrisse UG

Keller Zugang: Haupthaus  
Lager Zugang: Maisonette

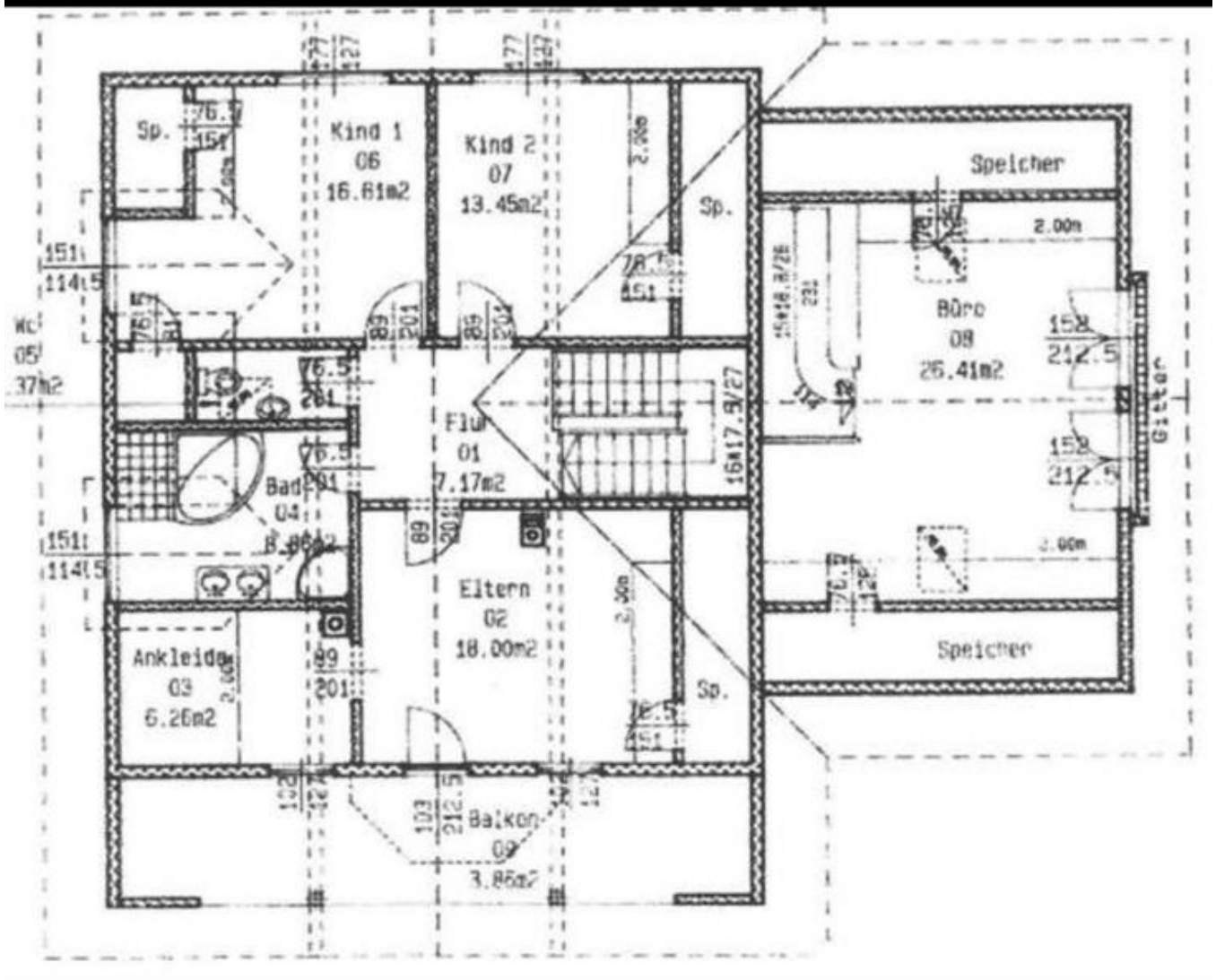






Grundrisse OG

Eltern-/Kinderzimmer: Haupthaus  
 Speicher/Büro: Maisonette



## Miete und Nebenkosten / Kaution

*Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:*

*Monatsmiete kalt für das gesamte Anwesen inklusive der  
3 Stellplätze € 3.800, -*

*Nebenkostenvorauszahlung pro Monat an den Vermieter für Müll,  
Abwasser, Versicherungen, Steuer € 300,-*

*Nebenkosten pro Monat an die Versorger circa  
für Strom € 150,-  
für Gas / Heizung / Warmwasserbereitung € 250,-*

### Wichtige Hinweise:

*Nebenkosten sind Verbraucher abhängig, Energie Kosten können sich  
verändern. Hier wurde ein 5 Personen Haushalt mit kaufmännischer  
gewerblicher Nutzung der Maisonette kalkuliert.*

**Kaution:           3 Monatsmieten kalt**

## Kontakt & Besichtigungstermin

---

<b>Ansprechpartner</b>	Chiara Sergiacomi
<b>E-Mail-Adresse</b>	<a href="mailto:Sergiacomi.chiara@gmail.com">Sergiacomi.chiara@gmail.com</a>
<b>Telefonnummer</b>	-
<b>Erreichbarkeit</b>	e-mail
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	nach Vereinbarung
<b>Link für Besichtigungstermin-Buchung</b>	-
<b>Offene Besichtigung</b>	-
<b>Weitere Unterlagen</b>	-