

# Exposé

## Terrassenwohnung in Gauting

### Von Privat- Ihr Altersruhesitz in Gauting 3-Zi- Terrassenwohnung Gauting ab 65 o. als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-371294

### Terrassenwohnung

Verkauf: **619.000 €**

Ansprechpartner:  
Christina Rötzer

Angerweg 12  
82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	516 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine charmante, großzügig geschnittene Wohnung zum wohlfühlen. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente, während die großzügige Terrasse mit eigenem Gartenanteil in Süd-/Ost -Ausrichtung zum Entspannen und Genießen einladen. Im Villenstil, auf dem weitläufigen Parkgrundstück der Wohnanlage "Seniorenresidenz Gauting" befinden sich 3 Gebäude die einen wunderschön bepflanzten Innenhof bilden mit Springbrunnen und ruhigen Plätzen zum Verweilen. Die gesamte Wohnanlage umfasst 45 Seniorenwohnungen. Eine Tiefgarage verbindet die Gebäude.

## Ausstattung

Alle Gebäude inklusive aller Wohnungen wurden seniorengerecht und barrierefrei gebaut. (DIN 18025/Teil2).

- Neue Heizungsanlage Januar 2025 installiert
- Fußbodenheizung
- Waschküche für eigenen Waschmaschinen/Trockneranschluss (auch im Badezimmer)
- Grünanlagenpflege durch Gärtner der Hausverwaltung
- Außenmauerwerk Ziegel 36,5 cm Wandstärke, alle Innenwände Ziegel
- erhöhter Wärmeschutz lt. Verordnung
- Fenster/Fenstertüren Kunststoff mit Rolläden (teilweise elektrisch)
- Innentüren Echtholzfunier/Messingdrücker
- Fensterbänke Marmor
- Bad stilvolle Fliesen/Bordüren deckenhoch gefließt
- Pflegeleichtes wandhängendes WC
- Verchromte leicht bedienbare Einhebelmischbatterie Armaturen
- Schwellen/Barrierefreier Zugang vom Hauseingang bis Terrasse und Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplätze können bei Bedarf angemietet werden
- Rollstuhlgerechte Aufzüge
- Extrabreite Türen (90cm), Treppenhäuser (120cm)
- Kellerraum mit Strom und Licht
- Glasfaserkabelanschluss
- große Terrasse mit kl. Gartenanteil (Sondereigentum)
- im Hausgeld sind alle Kosten inkl. Heizung und Rücklagen enthalten

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

**ACHTUNG:** Es handelt sich nicht um eine Einrichtung mit 24 Stunden Betreuung!

Wenn ein Bewohner Pflege benötigt, muss er über einen ambulanten Pflegedienst einen Pflegevertrag abschließen. Soviel Betreuung wie gewünscht, soviel Freiheit wie gewohnt. Die Wohnform "Betreutes Wohnen" ist im Grundbuch festgeschrieben. Nutzung der Wohnung ab ca. 65 Jahre möglich.

Zusätzlich schließt jeder Bewohner einen Betreuungsvertrag (79€ mtl.) mit dem Bayerischen roten Kreuz mit folgenden Leistungen ab (in diesem Vertrag sind keine Pflegeleistungen enthalten):

- Organisation aller angebotenen Dienstleistungen (Feiern, Ausflüge, Theater)
- Betreuung der Wohnung in Abwesenheit
- 24-Std. Hausnotrufsystem (mtl.52€)
- Zentrale Anlaufstelle bei allen Fragen
- Einmal wchtl. Nachmittagskaffee mit Kuchen oder Ausflüge
- Gemeinschaftsraum für verschiedene Anlässe
- 2x wchtl. Gymnastik für Senioren

## **Lage**

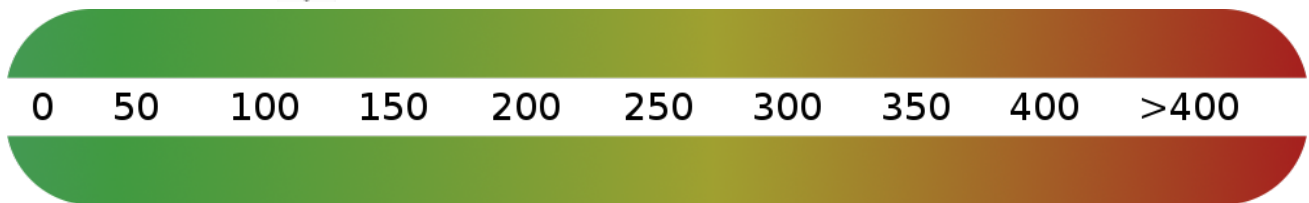
Die Seniorenresidenz Gauting liegt am Ende einer Sackgasse, direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Grubmühlerfeld mit seinen Feldern, Wiesen und Wäldern und dem idyllischen Spazierweg entlang des Würmufers. Fußläufig oder mit Bürgerbus erreichen Sie das Zentrum Gautings mit vielen Einkaufsmöglichkeiten. Hier finden Sie Fachärzte, diverse Sportstätten, Kino, Freibad, Bank und Post sind ebenso vorhanden wie eine Gemeindebücherei, selbst mit einer Klinik kann Gauting aufwarten. Das Klinikum Großhadern sowie das Klinikum Starnberg erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Einsicht Terrasse

# Exposé - Galerie



Fensterfront S/O el. Jalousien



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingang Küchenbereich



Einbauküche gefliest



Aussicht Küchenfenster

# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Aussicht vom Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Schiebetür z. Abstellraum



Abstellraum mit Wandregalen



# Exposé - Galerie



Kl. Schlafzimmer/Büro



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Handtuchheizung

# Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Grundrisse



3D Einrichtungsplaner Grundris



# Exposé - Grundrisse

