ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gautng

Neuwertige 2,5 Zimmerwohnung in ruhiger Lage, + 2 Abstellräume

Objekt-Nr. OM-279282

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.900 €**

Konrad-Engelhardt-Engelhardt-Str. 11
82131 Gautng
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	58,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	333 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aktuell vermietet für 1.150€ kalt.

Die schöne komplett sanierte 3 Zimmer Wohnung befindet sich in

einer ruhig gelegenen und gepflegten

Wohnanlage mit hervorragende Energieklasse C, umgeben von Grünflächen. Die kleine Anlage wurde 2012

- 2015 energetisch komplett saniert inkl. neue Fassade, neue Fenster, Lüftungsanlage usw. und erreicht hervorragende Energiewerte von Klasse C. Ursprüngliches Baujahr des Hauses war 1959, jedoch wurde das Haus Kernsaniert und erstrahlt komplett in neuen Pracht und neuwertig.

Zu Wohnung gehören 2 große Abstellräume im Keller und Dach.

In der Wohnung wurden in 2022:

-gesamte Elektrik inkl. LAN Verkabelung

-Sanitärinstallation

-Böden

-neue Einbauküche

-Türen uvm. erneuert.

Die Wohnung ist mit LAN Verkabelung in jedem Raum auf dem neuesten Stand der Technik.

Durch perfekte Raumaufteilung eignet sie sich auch für WGs.

Es hat ein großes Fahrradkeller und einen schönen Gemeinschaftsgarten nach Süden.

Hausgeld teilt sich auf mit 286 Euro Vorauszahlung Betriebskosten und 47 Euro Rücklagenanteil.

Es hat ein Tageslichtbad mit einer großen Dusche.

Ausstattung

Neue:

-Einbauküche

-Gesamte Elektrik inkl. FI Schalter und Medienverteile

-Neues Bad

-Neue Böden

-Neue Türen

-Deckenspots

Gebäude wurde in 2015 komplett energetisch saniert mit neue Fassaden, Dämmung, neue Fenster, Lüftungsanlage, Kellerdämmung uvm.

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell für 1.150€ kalt vermietet.

Zu Wohnung gehören 2 geräumige Abstellräume.

In der Anlage gibt es einen Fahrradkeller, Waschräume und ein Gemeinschaftsgarten.

Videorundgang hier Abrufbar:

https://www.dropbox.com/scl/fi/fok5sn1llp8kfkpie1s15/Video-Gautinger-Whg.MOV?rlkey=wgbmf4tghw6alz9o01hq7w4k0&dl=0

Lage

Die Gemeinde Gauting liegt zwischen München und Starnberg im beliebten Würmtal.

Die Wohnung befindet sich in einem zentralen Wohngebiet von Gauting. Die Umgebung wird geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Wohnanlagen mit hübschen, großzügigen Gärten und ausreichend Grünflächen.

Die Infrastruktur ist als hervorragend zu bezeichnen. Die S-Bahnstation Gauting mit der Linie S6 befindet sich nur ca. einen Kilometer (knapp zwölf Minuten Fußweg) von der Wohnung entfernt.

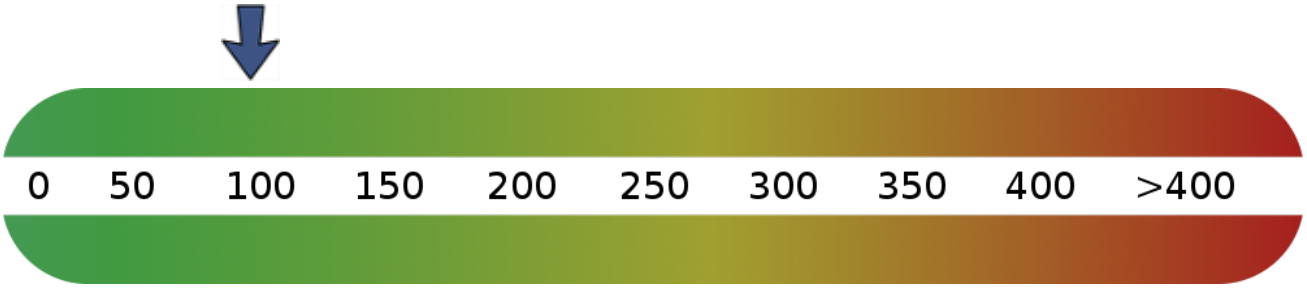
Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zu Fuß erreichbar. Vom kleinen Fachgeschäft bis hin zum Filialbetrieb großer Supermarktketten ist alles vorhanden. Sämtliche Schulen, wie Grundschulen, Gymnasien sowie eine Realschule sind in Gauting vorhanden. Gleiches gilt für Kindergärten und Krippen.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich Spaziergänge an der Würm, die Nähe zum Starnberger See sowie das Freibad in Gauting geradezu an. Verschiedene Sportvereine, Kulturveranstaltungen sowie eine Musikschule runden das Freizeitangebot perfekt ab.

Infrastruktur:
Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	98,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie

Seitlicher Eingang

Exposé - Galerie

Treppenhaus

Wohnzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie

Wohnzimmer Ansicht 2

Schlafzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie

Schlafzimmer Ansicht 2

Flur

Exposé - Galerie

Stufenlose Übergänge und Böden

Küche

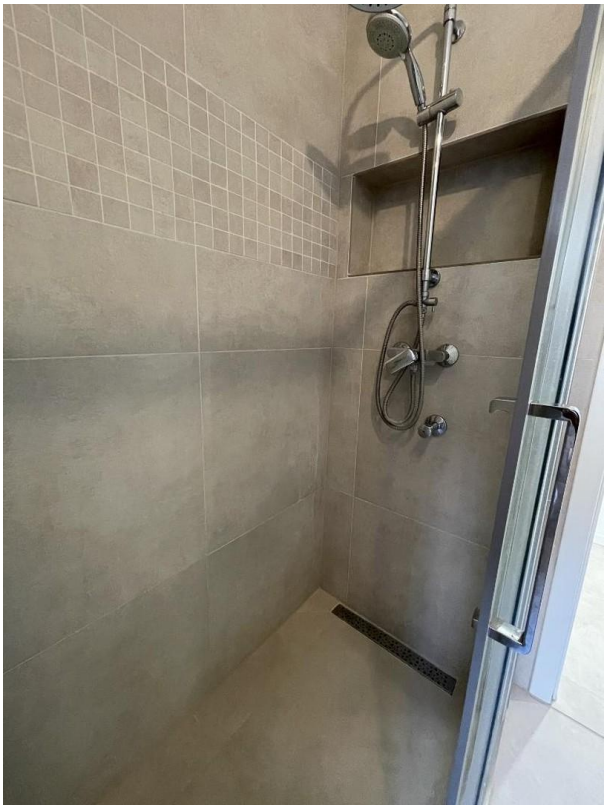
Bad

Exposé - Galerie

Bad

Bad

Exposé - Galerie



Dusche

Flur und Deckspots

Exposé - Galerie

Kinderzimmer Ansicht 1

Schlafzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie

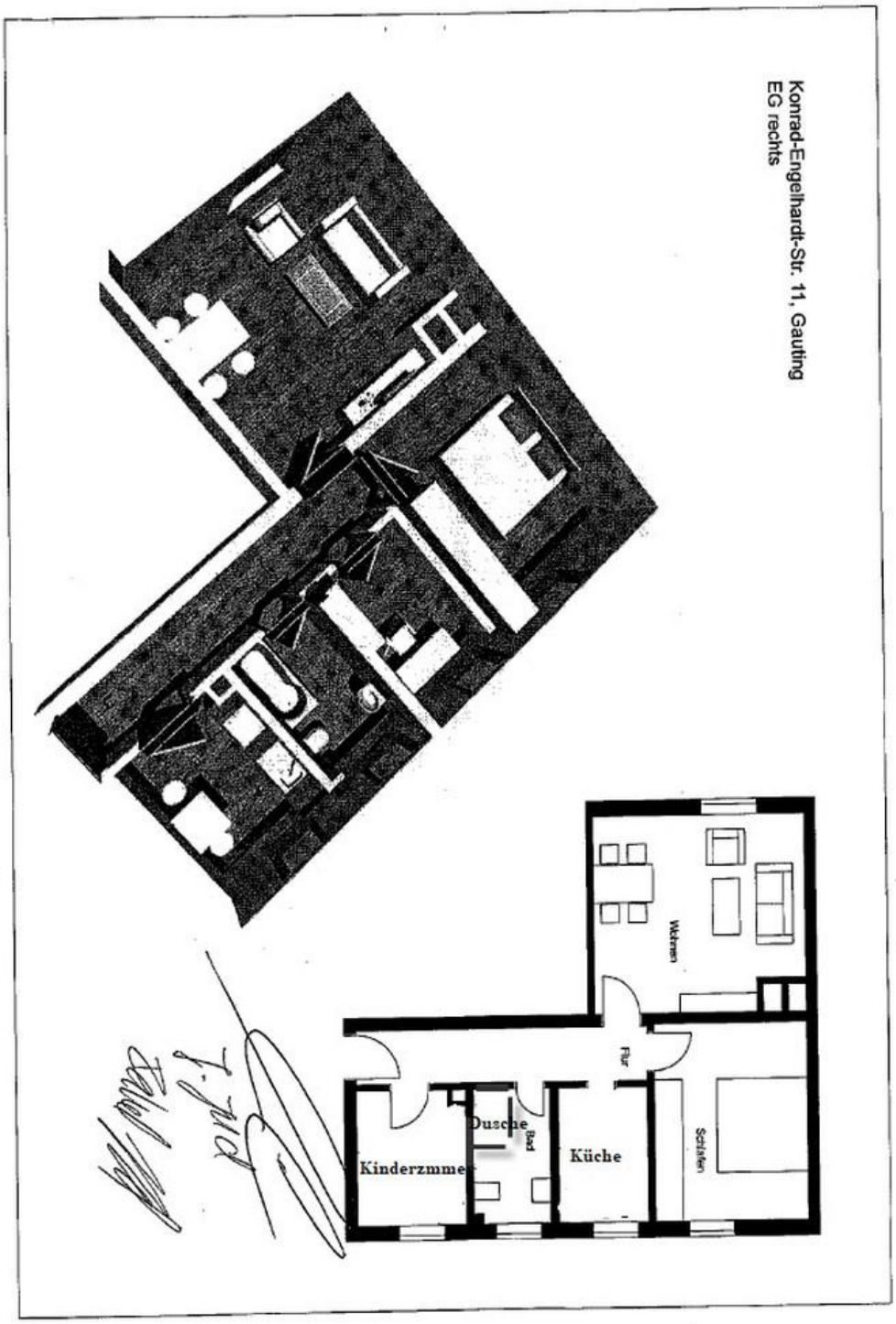
Schlafzimmer Ansicht 3

Böden

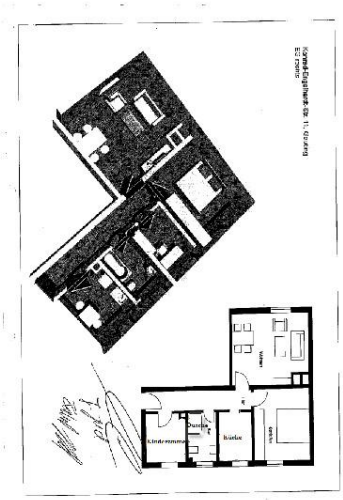
Exposé - Galerie

Elektroverteiler

Exposé - Grundrisse

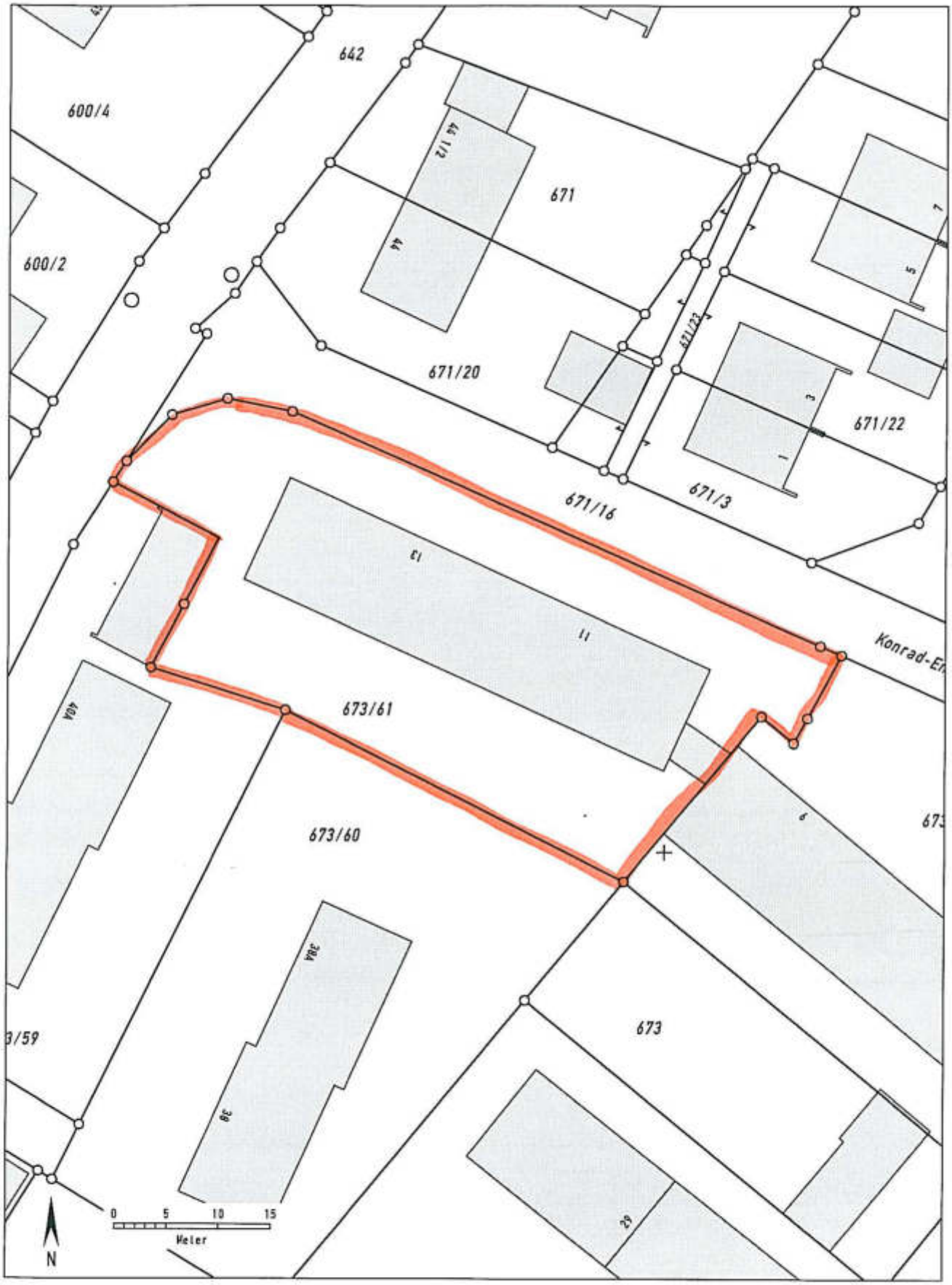


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.
2.



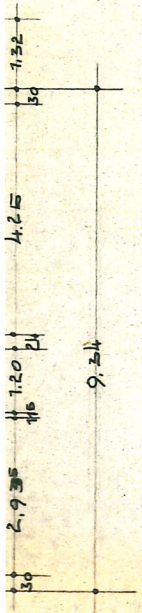
Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Gemarkung: Gauting, Flurstück: 673/61
Vermessungsamt Landsberg am Lech
Geschäftszeichen: immo

Maßstab 1:500
Erstellt am: 20.5.2010

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Speichergeschoss



Tekturplan zum

Wohnblock-Neubau in Gauting an der Konrad-Engelhardt-Str. für 18 Eigentumswohnungen

Grundrisse 1:100

Der Bauherr:

Die Nachbarn: keine äusserlichen Veränderungen

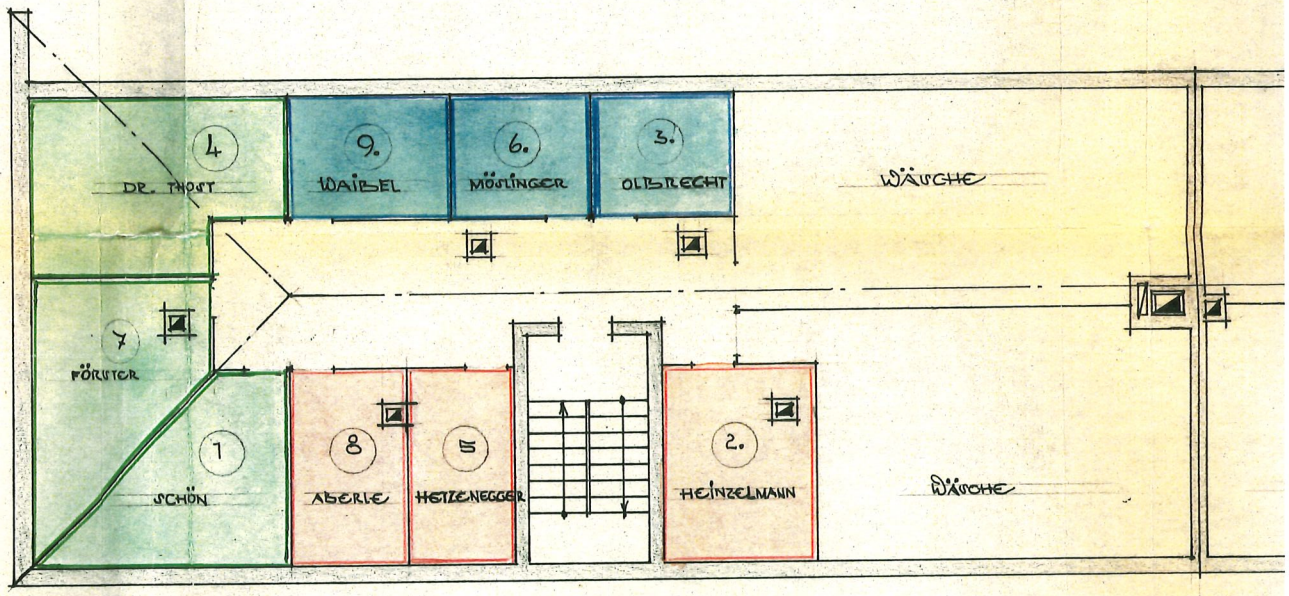
Der Architekt: [signature]

Gauting, im November 1960.

ERNST WITTING
ARCHITEKT
GAUTING
PIPPINSTRASSE 11

2. Obergeschoss

44.28



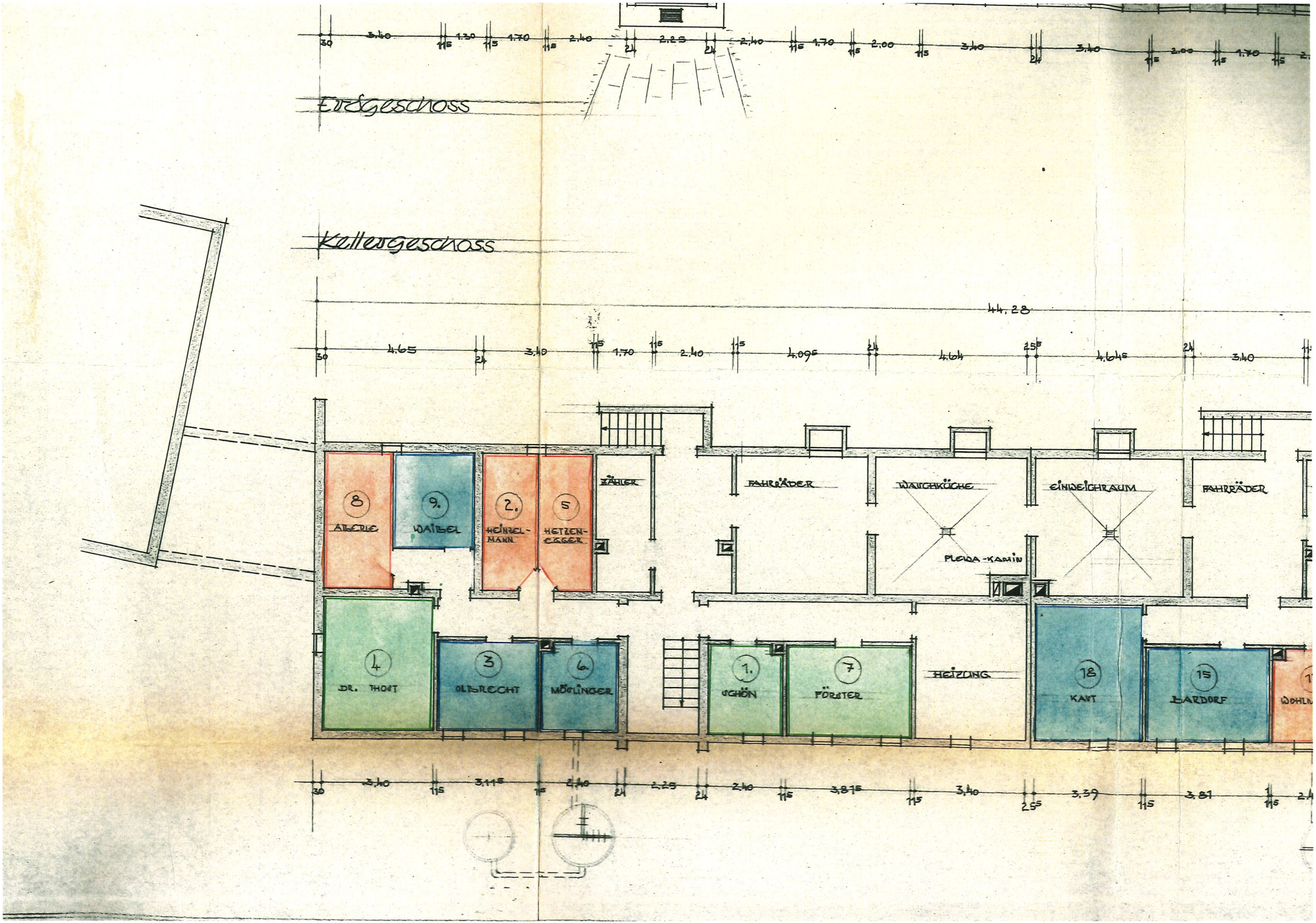
Speichergeschoss

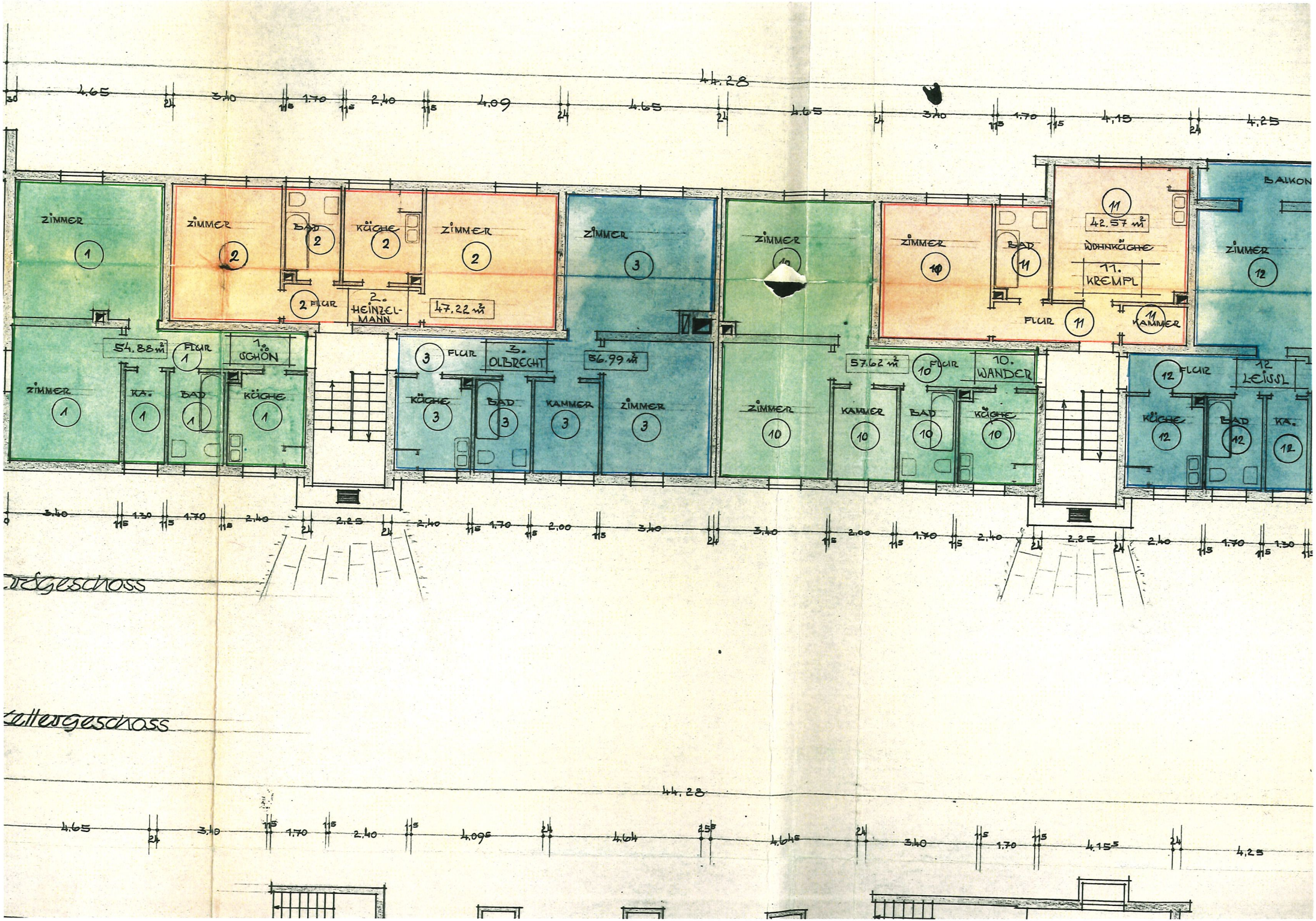
Tektur/Plan zum

Wohnblock – Neubau in Gauting an der Konrad-Engelhardt-Str. für 18 Eigentumswohnungen

Grundrisse 1:100

der Bauherr:


Erdgeschoss
Kellergeschoss
44.28
ZÄHLER
FAHRRÄDER
WASCHKÜCHE
EINWEGRAUM
FAHRRÄDER
PLEIDA-KAMIN
HEIZUNG
8 ALBERTI
9. WAIBEL
2. HEINZELMANN
5 HETZENEGGER
4 DR. THOST
3 OLBRECHT
6. MÖGLINGER
1. UCHÖN
7 FÖRSTER
18 KANT
15 BARDORF


ZIMMER 1
ZIMMER 2
BAD 2
KÜCHE 2
ZIMMER 2
2 FLUR
2. HEINZEL-MANN
47.22 m²
ZIMMER 3
ZIMMER 10
ZIMMER 10
BAD 11
11
42.57 m²
WOHNKÜCHE
11. KREMPL
FLUR 11
KAMMER 11
BALKON
ZIMMER 12
54.88 m²
FLUR 1
1. SCHÖN
ZIMMER 1
KA. 1
BAD 1
KÜCHE 1
3 FLUR
3. OLBRECHT
56.99 m²
KÜCHE 3
BAD 3
KAMMER 3
ZIMMER 3
57.62 m²
10 FLUR
10. WANDER
ZIMMER 10
KAMMER 10
BAD 10
KÜCHE 10
12 FLUR
12 LEISSL
KÜCHE 12
BAD 12
KA. 12
4.65
3.40
1.70
2.40
4.09
4.65
4.65
3.40
1.70
4.15
4.25
44.28
3.40
1.30
1.70
2.40
2.25
2.40
1.70
2.00
3.40
3.40
2.00
1.70
2.40
2.25
2.40
1.70
1.30
rdgeschoss
ellergeschoss
44.28
4.65
3.40
1.70
2.40
4.095
4.64
4.645
3.40
1.70
4.155
4.25