

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

Objektyp: 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. 40m<sup>2</sup>, 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. 25m<sup>2</sup> 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 14m<sup>2</sup> 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. 35m<sup>2</sup> Nfl. und guter Belichtung, Geländeneiveau 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  
Daisersstraße 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**

Befeuerung/Energieträger: Erdgas leicht

Baujahr: 1986

Heizungsart: Zentralheizung

Stand vom: 15.01.2021

**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

