



Mühlrad und Kaiserkrone
Geburtsort Karl der Große 742

**Das Gautinger Wappen kombiniert Mühlrad mit Kaiserkrone.
Der Legende nach wurde Karl der Große in der Reismühle geboren.**



Herzlich Willkommen im schönen Gauting

Perle im idyllischen Würmtal

zwischen Starnberg und München.

Lebensraum – Würm



Auf einem knapp 2.000 m² großen Filet-Grundstück
der Sonderklasse erwartet Sie ein
einzigartiges Bau-Denkmal der
deutschen Architekturgeschichte,
welches noch heute – weitgehend im Original erhalten –
die damalige weltweite Führungs- und Strahlkraft Deutschlands
auch in Stil und Kultur der goldenen 20er widerspiegelt.

Traumgrundstück

Absolut ruhige und idyllische Wohnlage.

Direkt am Wald.

Perfekt abgeschirmt und sehr privat.

Nachbarfrei auf drei Seiten.

Ca. 750 m² Baulandreserve für zusätzliches Baurecht.

Zum Schulcampus, Bahnhof, Zentrum nur wenige Gehminuten.

Einzigartiges Baudenkmal mit Wikipedia-Eintrag

Erbaut 1928

Erweitert 1936.

Handverlesen. Unikat.

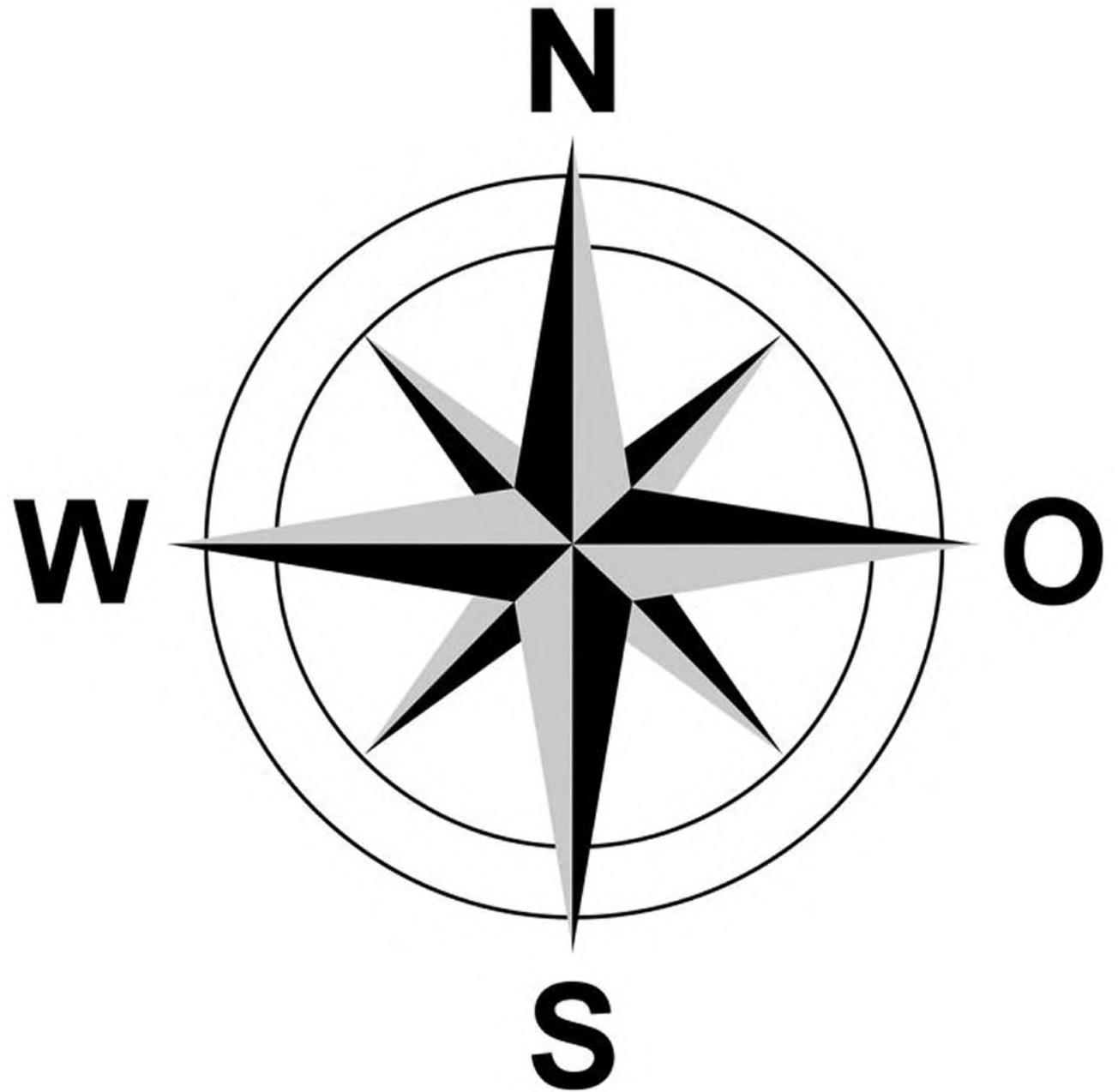
Einzigartig, weitgehend im Original erhalten.

Ca. 200 m² Wohnfläche auf einer Ebene.

Prof. Richard Riemerschmid,

Star-Architekt und Designer mit internationaler Anerkennung.

**Grundstück
und
Gebäude**

















Mikrolage: Westlich der Bahn. Am nördlichen Ortsrand.

Nachbarschaft: Direkt am Wald.
Schmucke Villen. Einfamilienhäuser.

Sonnenlauf: Überraschend.
Perfekt: Ost – Süd – West.

Mehrwert: Ca. 750 m² Baulandreserve für ein zweites Gebäude.
Realteilung. Vorbescheid wurde eingereicht und mit
13:0 Stimmen befürwortet. Denkmalamt ist positiv.
Genehmigung in Bearbeitung.

Bewuchs: Sehr privat. Herrlich eingewachsen.
Alter Baumbestand – aufgelockert und nicht störend.

Hinweise



Denkmalschutz – Vorteile

Steuerliche Vorteile für Kapitalanleger und Selbstnutzer*

- § 7i EStG (Einkommensteuergesetz): Kapitalanleger können alle denkmalbezogenen Sanierungskosten über 12 Jahre abschreiben (8 Jahre je 9 %, 4 Jahre je 7 %).
- § 10f EStG: Selbstnutzer können 90 % der Sanierungskosten über 10 Jahre steuerlich geltend machen.

Wertstabilität und potenzielle Wertsteigerung

- Denkmalgeschützte Immobilien sind rar und begehrt.
- Bei einer hochwertigen Sanierung kann der Wert durch die Einzigartigkeit des Gebäudes erheblich steigen.

Exklusivität und Prestige

- Dieses Haus ist ein kulturelles Erbe der Architekturgeschichte.
- Sie übernehmen kulturelle Verantwortung und sorgen dafür, dass Highlights der deutschen Architektur-Geschichte der Nachwelt erhalten bleiben.
- Nur wenige Menschen besitzen ein Haus, welches von einem so renommierten Architekten, wie Prof. Richard Riemerschmid, entworfen wurde.
- Großes Grundstück für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Mögliche Baulandreserve.
- Das ca. 1.918 m² große, wunderbar eingewachsene Grundstück bietet neben höchster Privatsphäre herrliche Möglichkeiten für Garten, Rückzugsorte und Naturgenuss.
- Kapitalanleger könnten das Grundstück später ggf. in Absprache mit den Behörden weiterentwickeln.
- Denkmalförderungen möglich. Es gibt Fördermittel für denkmalgerechte Sanierungen, sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene.

* ohne Gewähr

Denkmalschutz – Herausforderungen

Behördliche Auflagen

- Alle Sanierungsmaßnahmen müssen mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.
- Änderungen an Dach, Fassade, Fenstern, Türen, Innenräumen und Materialien sind nur in Abstimmung möglich.

Kosten für Sanierung und Erhalt

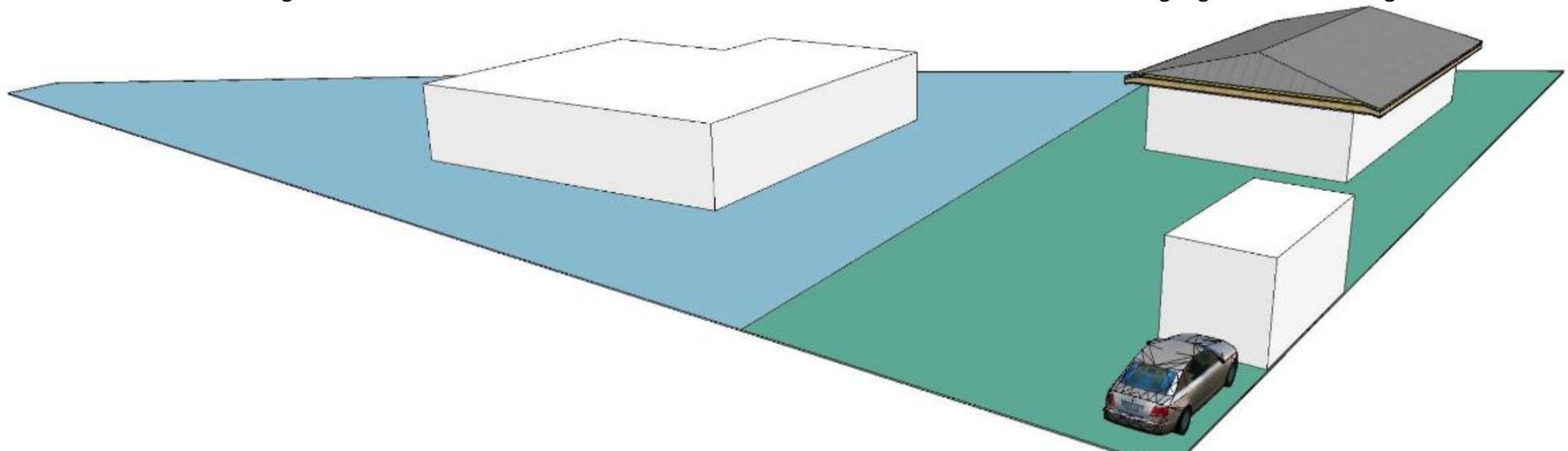
- Materialien und Handwerksleistungen für eine denkmalgerechte Modernisierung können deutlich teurer als konventionelle Bauweise sein.
- Energieeffizienzmaßnahmen müssen abgestimmt werden.

Genehmigungsverfahren

- Anträge auf Veränderungen können längere Bearbeitungszeiten bei den Behörden erfordern.

Neubau oder Erweiterungen. Baulandreserve ca. 750 m².

- Nach aktuellem Stand muss jegliche zusätzliche Bebauung des Grundstücks mit den Behörden abgestimmt werden. Wir haben hierzu einen Vorbescheid auf Heraustrennung eines Grundstücksteils mit Bebauung eines Bungalows auf den Weg gebracht. Dieser wurde am vom Gautinger Bauausschuss mit 13:0 Stimmen befürwortet und befindet sich nun zur Genehmigung im LRA Starnberg.



Richard Riemerschmid (1868–1957)

war ein bedeutender deutscher Architekt, Designer und Kunsthandwerker der Jugendstil- und Reformbewegung mit internationaler Ausstrahlung.

Riemerschmid baute u.a. die Münchner Kammerspiele, das Gebäude der „Deutschen Stunde in Bayern“, das mittlerweile die Heimat des Bayerischen Rundfunks ist.

Zudem setzte er sich für funktionale, nachhaltige und erschwingliche Wohnkonzepte ein. Er war Wegbereiter des Bauhaus-Stils und entwarf sogenannte „Maschinenmöbel“, also zerlegbare Möbel, die in einer Fabrik produziert wurden und gewissermaßen eine Vorform von Ikea waren.

Riemerschmid beschäftigte sich auch mit "Typen"-Häusern, die rationelles, serielles Bauen, bezahlbaren Wohnraum und gute Wohnqualität bieten sollten. Ziel war, die Qualität zu erhöhen und gleichzeitig die Kosten zu senken.

Seine Holzständerbauweise war leicht, stabil und nachhaltig – ein Konzept, das sich heute im modernen Holzmodulbau wiederfindet. Er setzte auf ökologische Baustoffe und sorgte für ein gesundes Wohnklima. Seine Häuser waren so konzipiert, dass sie einfach erweitert oder angepasst werden konnten. So verband er Funktionalität, Alltagstauglichkeit und künstlerische Gestaltung.

Alles in allem heute immer noch hochmoderne Themen - auch mit Blick auf Nachhaltigkeit und Holz als Baustoff.

So entwarf Riemerschmid mehrere Villen und Wohnhäuser, darunter auch das heute noch bestens erhaltene und bis zuletzt noch bewohnte Holzständerhaus in der Gautinger Kreuzlingerforststraße 22, vom Kreisheimatpfleger als einzigartiges Baudenkmal der Weimarer Zeit bezeichnet.

Innen



Skizze ohne Maßstab



Flächenberechnung

Flächen A bis L: Aus Genehmigungsplan 1935, computergestützt

Flächen M bis O: Eigenes Aufmaß

Alle Maße ca.-Angaben, ohne Gewähr und Irrtum vorbehalten

Erdgeschoss

Fläche	Raum	l	x	b	+	l	x	b	+	l	x	b	=	
A	Bad	3,15	x	2,05									=	6,46 m ²
B	Zimmer 1	4,70	x	3,75	+	0,55	x	1,25	+	0,40	x	1,15	=	18,77 m ²
C	Zimmer 2	3,40	x	5,75	+	0,50	x	2,75					=	20,93 m ²
D	Zimmer 3	4,75	x	2,85									=	13,54 m ²
E	Zimmer 4	4,25	x	2,75									=	11,69 m ²
F	Wohnzimmer	1,85	x	3,80	+	2,85	x	0,10	+	4,70	x	8,60	=	47,74 m ²
G	Esszimmer	4,65	x	4,65									=	21,62 m ²
H	Flur	2,80	x	3,45	+	2,45	x	1,80					=	14,07 m ²
I	Küche	2,40	x	3,25	+	1,60	x	0,65	+	0,90	x	0,70	=	9,47 m ²
J	Bad	2,05	x	4,00									=	8,20 m ²
K	Windfang	3,20	x	2,05									=	6,56 m ²
L	WC	2,05	x	0,90									=	1,85 m ²
M	Freisitz	2,00	x	3,30									=	3,30 m ² 50%
N	Terrasse Süd	3,55	x	2,80	+	0,80	x	2,00	+	0,60	x	0,60	=	5,95 m ² 50%
O	Terrasse Ost	2,85	x	4,00									=	5,70 m ² 50%
Wohnfläche													195,83 m²	

Untergeschoss

Fläche	Raum	l	x	b	+	l	x	b	+	l	x	b	=	
P	Keller 1	4,30	x	3,75	+		x		+		x		=	16,13 m ²
Q	Keller 2	4,30	x	3,40	-	2,45	x	0,80					=	16,58 m ²
R	Heizung	4,30	x	3,60	+		x		+		x		=	15,48 m ²
Nutzfläche													48,19 m²	

Einrichtungsvorschlag unseres Innenarchitekten



Oder lieber einen weißen Flügel?



So sehen Sie den Raum bei einer Besichtigung



So sehen Sie den Raum bei einer Besichtigung



Einrichtungsvorschlag unseres Innenarchitekten



So sehen Sie es bei einer Besichtigung



Lage



Gauting, ein Paradies zwischen München und Starnberg.

1910 begannen Gautinger Immobilieninserate mit folgenden Worten:

- Rings umgeben von großen Forsten,
- milde klare Flussbäder,
- prachtvolle Spaziergänge,
- Wintersport,
- zehn Minuten Fahrzeit zum Starnberger See,
- ganz nahe dem reizenden Mühlthal,
- Quellwasserleitung,
- elektrische Beleuchtung,
- Vorort- und Personenzugsverbindung nach München.

Heutige Inserate beginnen mit diesen Worten:

- Rings umgeben von großen Forsten,
- milde, klare Flussbäder
- idyllisches Sommerbad an der Würm,
- prachtvolle Spaziergänge und Radlausfahrten,
- Rodeln am Arschbacherlberg, Langlaufloipen
- acht Minuten Fahrzeit nach Starnberg,
- ganz nahe dem reizenden Mühlthal,
- bestes Trinkwasser aus dem Mühlthal,
- Highspeed Internet mit bis zu 1000 MBIT/Sek.,
- S-Bahnverbindung nach München,
- nahe zu den Autobahnen A 95 und A 96, A99, Flughafen.

Vorort- und Personenzugs-Verbindung mit München. Unmittelbar am Bahnhof Gauting gelegen. — Quellwasserleitung. — Elektrische Beleuchtung. Zehn Minuten Fahrzeit zum Starnberger See. Ganz nahe bei dem reizenden Mühlthal. — Prachtvolle Spaziergänge. — Milde, klare Flußbäder. — Rings umgeben von großen Forsten. — Wintersport.

Bauplätze von 10 000 Quadrat-Fuss an in jeder Größe

mit Hochwald 30 Pfg., ohne Hochwald 20 u. 25 Pfg. pro □-Fuss
Anzahlung 1/10 des Kaufpreises.

Sommervillen von Mark 7500.— an. Garantie für solide Bauart.
Prospekt gratis und franko.

Gautinger Immobilien-Gesellschaft
München, Arnulfstr. 26. Gauting, Bahnhofhotel.



Hotspot Gauting

Video über Gauting

Leben, wo andere Urlaub machen

Der Münchner Nobelvorort Gauting, die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Starnberg (Kfz-Kennzeichen STA), hat sich von einem einstigen Bauerndorf zu einer modernen, lebendigen Gemeinde mit hoher Lebensqualität entwickelt.

Gauting liegt in der reizvollen Moränenlandschaft des Voralpenlandes, eingebettet ins Würmtal – zwischen der Kreisstadt Starnberg (ca. 5 km) und der Münchner Innenstadt (ca. 19 km). Die Stadtgrenze Münchens ist nur etwa 6 km entfernt, und dank der Münchner Festnetzvorwahl 089 fühlen sich Gautinger fast wie echte Münchner – jedoch mit deutlich mehr Ruhe und Natur vor der Haustür.

Lebensqualität auf höchstem Niveau

Gauting verbindet das Beste aus Stadt und Natur:

- Natur & Freizeit: Nah an den großen Seen und Bergen, umgeben von attraktiven Rad- und Wanderwegen. Sportbegeisterte finden hier ein breites Angebot – vom Alpenverein über Baseball, Reiten, Tanzen bis hin zu Fitnessstudios und Gesundheitskursen.
- Bildung & Familie: Neben mehreren Grundschulen gibt es einen modernen Schulcampus mit Gymnasium (inkl. Hochbegabtenförderung), Realschule und Mittelschule, die renommierte Munich International School (MIS) sowie zahlreiche Kindergärten und Krippen – sogar mit englischsprachigem Angebot.
- Einkauf & Versorgung: Gauting bietet eine Vielzahl an Geschäften, Ärzten und Dienstleistern, die den Alltag angenehm gestalten.

Kultur & Lebensart

Gauting ist auch ein Zentrum für Kunst und Kultur. Als Künstlerkolonie bietet die Gemeinde hochklassige Veranstaltungen, beispielsweise im Gautinger Schloss Fußberg oder im überregional bekannten Bosco, dem Kulturtempel des Münchner Südens.

Idyllisches Sommerbad an der Würm

Ein besonderes Highlight ist das beliebte Sommerbad an der Würm. Mit mehreren Wasserbecken, Rutschen, Baby- und Sprungbecken sowie einem Whirlpool mit Heißwasser bietet es perfekten Badespaß für Jung und Alt. Dank der familienfreundlichen Saisonkarte genießen Sie und Ihre Kinder unbeschwerte Sommertage in heimischen Gewässern.

Gauting – ein Ort, der Lebensqualität, Natur und Stadtnähe perfekt vereint.



Angebot



Grundstück

Gauting. Flur xxxx/xx. Größe: ca. 1.918 m². Bodenrichtwert: 2.200 €/m².

Bebauung

Einfamilienhaus-Bungalow. Erdgeschoss, teilunterkellert. Walmdach mit ca. 8° Neigung. Ca. 200 m² Wohnfläche.

Baurecht gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 112 vom 25.10.2000 i.V. mit der Denkmalschutzbehörde.

Ein Vorbescheid für die weitere Bebauung mit einem Bungalow wurde eingereicht und vom Gautinger Bauausschuss mit 13:0 Stimmen befürwortet.

Kaufpreis

Machen Sie uns ein Angebot.

Verfügbarkeit

Sofort nach Kaufpreiszahlung.

Energieausweis

Für denkmalgeschützte Gebäude besteht gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nachfolgend § 79 Abs. 4 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) keine Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises.

Käuferprovision

2,90% inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit Rechtskraft des Kaufvertrags.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Alle Flächen, Längen- und Größenangaben sind ca.-Werte.

Zum Haus

Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1928, Erweiterung und Anbau 1936.
Heizung:	Gas-Niedertemperatur-Kessel.
Fenster:	Kastenfenster.
Sanierung:	Weitgehend im Originalzustand. Nicht behobener Wasserschaden im Bad. Es ist mit Sanierungskosten zu rechnen.
Fundamente:	Betonstreifenfundamente.
Kellerboden:	Vermutlich Stampfbeton.
Kellerwände:	Vermutlich Beton. 25 cm.
Geschosswände:	Außen: Holzständer 12,5 cm. Innen: Holzständer 10 cm.
Außenputz:	Holz, nicht verputzt
Geschossdecken:	Keller: Beton.
Böden:	Parkett. Feinsteinzeug.
Dach:	Holzdachstuhl.
Dacheindeckung:	Frankfurter Pfannen.
Treppe:	Einfache Hartholztreppe.
Türen:	Außen wie innen: Original, Holz.

Kontakt

Meine Empfehlung

Schauen Sie sich dieses herrliche Grundstück unbedingt an. Gerne lade ich Sie zu einer unverbindlichen individuellen Besichtigung ein.

Weiterführende Unterlagen liegen im pdf-Format jederzeit zum Abruf bereit.

Ich freue mich, Sie kennenzulernen.

Ihre Corinna Kovacs

ck@team-bim.de

0152 / 345 79 49 7



Hat Ihnen unser Exposee gefallen?

Vielleicht können wir auch für Sie
oder einen Ihrer Verwandten, Bekannten oder Freunde tätig werden.

Wir suchen laufend Wohnungen, Häuser und Grundstücke
zum Eigenankauf oder für geprüfte, bonitätsstarke Kunden.

B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K. Kompetenz an Ihrer Seite

Büro Würmtal / Starnberger und Brucker Land:
Bahnhofstraße 12, 82131 Gauting

Büro München:
Fürstenrieder Straße 279a, 81377 München

Zentralruf: Tel 089 – 544 799 8-0
Fax 089 – 544 799 8-11

info@team-bim.de

www.team-bim.de

team::B.I.M.
BERTOL IMMOBILIEN



**In der Heimat
zu Hause**



team::B.I.M.
BERTOL IMMOBILIEN