

Gauting – Stockdorf

# Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in begehrter Lage von Stockdorf

Objektnummer: 25225001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25225001                               |
| Wohnfläche   | ca. 76,4 m <sup>2</sup>                |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 3                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1970                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>29000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 395.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 21.11.2028 | Endenergieverbrauch         | 103.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2003           |

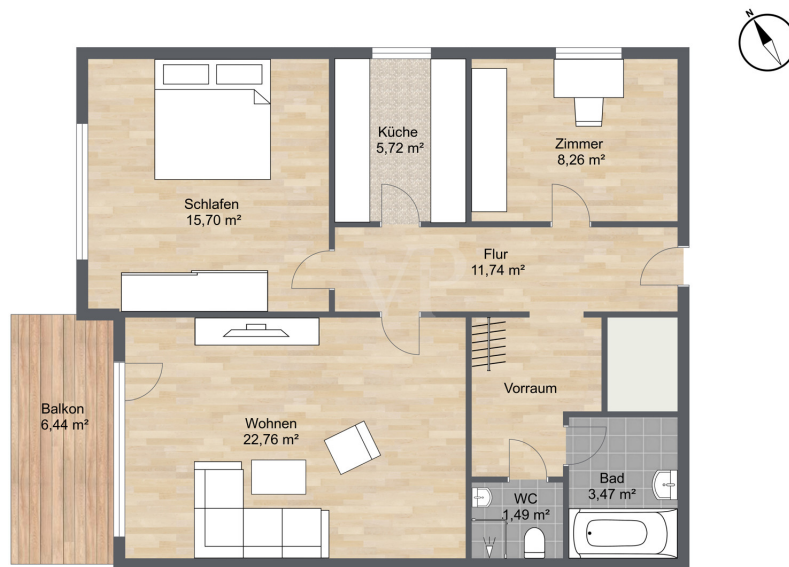
Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Ein erster Eindruck

In äußerst gefragter Wohnlage von Stockdorf präsentiert sich diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine hochwertige Ausstattung auf einer Wohnfläche von ca. 76 m².

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet über den direkten Zugang zum Balkon einen reizvollen Blick ins Grüne. Hier verbinden sich Wohnkomfort und Lebensqualität auf ideale Weise. Die exklusive Einbauküche mit modernen Markengeräten erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein zusätzliches, vielseitig nutzbares Zimmer stehen für individuelle Wohnkonzepte zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet; ein separates WC ergänzt den gehobenen Wohnkomfort. Der zentral gelegene Flur schafft eine angenehme Raumaufteilung und bietet praktische Abstellmöglichkeiten.

Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und rundet das Angebot perfekt ab.

Die gepflegte Wohnanlage befindet sich in einer der beliebtesten Lagen des Würmtals – mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Münchner Innenstadt.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, eignet sich jedoch ideal sowohl für Eigennutzer mit Weitblick als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Wohnimmobilie in gefragter Lage suchen.

Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Bevorzugte Wohnlage in Stockdorf – grün und familienfreundlich
- \* Hochwertige, moderne Einbauküche mit Markengeräten
- \* Gepflegte Immobilie in sehr gutem Zustand
- \* Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon
- \* Durchdachter Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- \* Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- \* Attraktives Mehrfamilienhaus in gewachsener Nachbarschaft



Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Alles zum Standort

Stockdorf gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im grünen Südwesten von München. Zentral im Herzen von Stockdorf gelegen, profitiert man hier von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In wenigen Schritten erreicht man einen großen Lebensmittelmarkt, Ärzte, eine Apotheke sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Auch die Grundschule und mehrere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der charmante Ort Stockdorf, mit seinem gewachsenen Ortskern, liegt eingebettet im landschaftlich reizvollen Würmtal und ist der größte Ortsteil der Gemeinde Gauting im Landkreis Starnberg. Die umliegende Natur mit ihren weitläufigen Wäldern, Wiesen und Spazierwegen verleiht dem Ort einen hohen Erholungswert – und das nur rund 9 Kilometer vom Starnberger See entfernt.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: Die S-Bahn-Station Stockdorf (Linie S6) ist bequem fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung sowohl in Richtung Starnberger See als auch in die Münchener Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man sowohl den Starnberger See als auch die Münchener City in kurzer Zeit. Darüber hinaus besteht ein schneller Anschluss an die Autobahnen A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und A96 Richtung Lindau.

Neben der reizvollen Lage zeichnet sich das Wohnumfeld durch ein ruhiges, familienfreundliches und gewachsenes Nachbarschaftsbild aus. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Gauting und Krailling und sind ebenfalls gut mit dem Fahrrad, der S-Bahn oder dem Auto erreichbar. Das nahegelegene Fünf-Seen-Land sowie die kulturellen Angebote des Landkreises Starnberg tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)