

Gauting / Stockdorf – Stockdorf

# Exklusives Einfamilienhaus mit direktem Waldzugang – Stilvoll wohnen in naturnaher Lage

Objektnummer: 25225013



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

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 846 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

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

Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25225013                |
| Wohnfläche   | ca. 173,11 m²           |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 5                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1955                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.690.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 87 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 57.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2016              |

Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

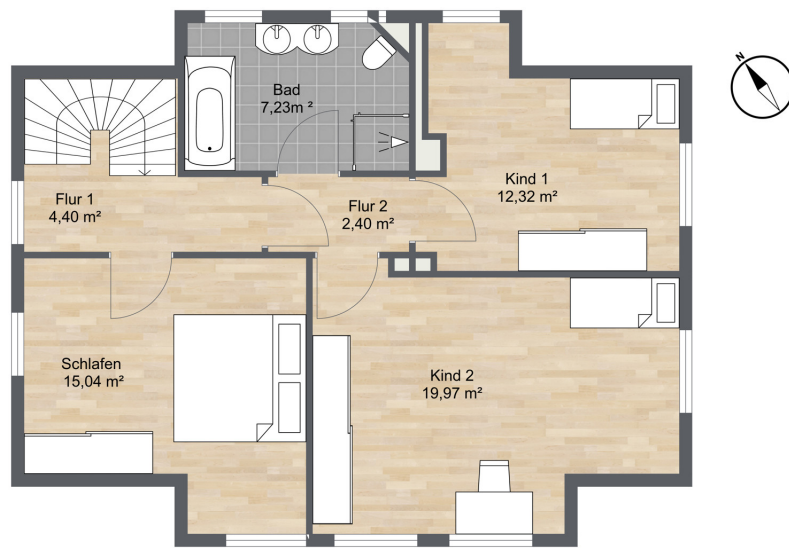
## Die Immobilie



Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – 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: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 wurde 2007/2008 umfassend kernsaniert und zuletzt 2017 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 846 m<sup>2</sup> vereint diese Immobilie modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen und begehrten Lage am Forst Kasten– ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer. Die durchdachte Raumaufteilung bietet einen großzügigen repräsentativen Eingangsbereich, mit Villeroy & Boch Bodenfliesen, sowie drei geräumige Schlafzimmer und ein hochwertiges Badezimmer mit maßgefertigten Schreinerarbeiten und edlen Armaturen von Dornbracht. Hochwertige Eichenparkettböden und stilvolle Fliesen von Villeroy & Boch unterstreichen den gehobenen Charakter des Hauses. Für angenehme Wärme sorgt eine effiziente Gas-Zentralheizung, ergänzt durch einen Design-Kaminofen von Attika Feuerkultur, der dem Wohnbereich eine gemütliche Atmosphäre verleiht. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der das ganze Jahr über einen wunderbaren Rückzugsort bietet. Die offene Küche mit hochwertigen Miele-Geräten bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten in Süd-Ost-Ausrichtung. Ein idyllischer Teich und eine Feuerstelle schaffen eine besondere Atmosphäre für gesellige Stunden im Freien. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zum angrenzenden Wald, der Natur- und Sportliebhabern unzählige Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Radfahren bietet. Hier genießen Sie Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür. Für Fahrzeuge steht die Garage und ein Carport-Stellplatz zur Verfügung, während die hochwertige Ruku Classic Haustür mit Fingerscanner für zusätzlichen Komfort sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch ein massiv errichtetes Werkstattgebäude, einen praktischen Unterstand für Fahrräder und Gartengeräte sowie einen Holzlagerschuppen. Dieses Einfamilienhaus besticht durch seine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Architektur und eine exzellente Wohnlage – perfekt für alle, die ein stilvolles und sofort bezugsfertiges Zuhause in naturnaher Umgebung suchen. \* Gemäß dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Gauting besteht die Möglichkeit, den bestehenden Baukörper wesentlich zu erweitern und auszubauen.

Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Sehr gute und ruhige Lage direkt am Wald
- \* Großzügiges vollunterkellertes Haus mit hervorragender Aufteilung
- \* Kernsaniert im Jahr 2007/2008, modernisiert 2017
- \* Attraktive Küche mit Insel
- \* Miele Induktionsherd, Miele Geschirrspülmaschine
- \* Einmaliger Garten in Süd-Ost-Ausrichtung
- \* Teich mit hochwertigem Holzsteg
- \* Feuerstelle im Garten
- \* Wundervoller Wintergarten mit moderner Design Markise
- \* Carport mit begrünem und bienenfreundlichem Dach (2020)
- \* Hochwertige Terrasse und Hofgestaltung in Naturstein (Granit + Travertin)
- \* Design Kaminofen ( attika Feuerkultur )
- \* Hochwertige Armaturen von Dornbracht
- \* Maßgeschneiderte Badmöbel, Wandregale und Einbauschränk
- \* Qualitative Fliesen von Villeroy & Boch
- \* RUKU Garagentor (2016)
- \* GIRA Türsprechanlage
- \* LAN Netzwerk in allen Räumen
- \* Werkstatt-Lagergebäude
- \* Fahrrad-/ Geräteunterstand
- \* Holzlagerschuppen
- \* Hochwertige Fassadengestaltung mit Faschen und profilierten Natursteinfensterbänken (2017)
- \* Hochwertige Cortenstahl Pflanzgefäße
- \* Niedertemperatur Brennwerttherme (2016)

Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Alles zum Standort

Stockdorf, ein attraktiver Ortsteil der Gemeinde Gauting, liegt im malerischen Würmtal im Südwesten Münchens und zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Region. Die Kombination aus einer sehr guten Infrastruktur, einer hervorragenden Anbindung sowie einem hohen Freizeitwert macht diesen Standort besonders lebenswert. Die S-Bahn-Station „Stockdorf“ (Zone M/1) ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist das Stadtzentrum in etwa 20 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A96 und A95 bieten eine optimale Anbindung in alle Richtungen. Mit der neuen U-Bahn-Station in Martinsried, die derzeit entsteht, wird die Anbindung an das Münchner U-Bahn-Netz zusätzlich gestärkt – insbesondere mit Blick auf nahegelegene Forschungs- und Hochschulstandorte. In fußläufiger Entfernung befinden sich diverse Gastronomiebetriebe, darunter auch ein traditioneller Biergarten, der in den Sommermonaten zum entspannten Verweilen einlädt. Ebenfalls gut zu Fuß erreichbar sind ein modernes Ärztezentrum sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Die Umgebung bietet mit dem nahen 5-Seen-Land, dem Starnberger See und dem Voralpenland ein breites Spektrum an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder Wassersport – die Natur liegt hier direkt vor der Haustür. Kulturelle Angebote wie Kino, Bibliothek und ein Sommerbad in der Nähe runden das vielseitige Umfeld harmonisch ab.

Objektnummer: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 57.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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