Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Exklusives Einfamilienhaus mit direktem Waldzugang – Stilvoll wohnen in naturnaher Lage

CODICE OGGETTO: 25225013

PREZZO D'ACQUISTO: 1.690.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 173,11 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 846 m^2

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25225013
Superficie netta	ca. 173,11 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.690.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 87 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	57.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

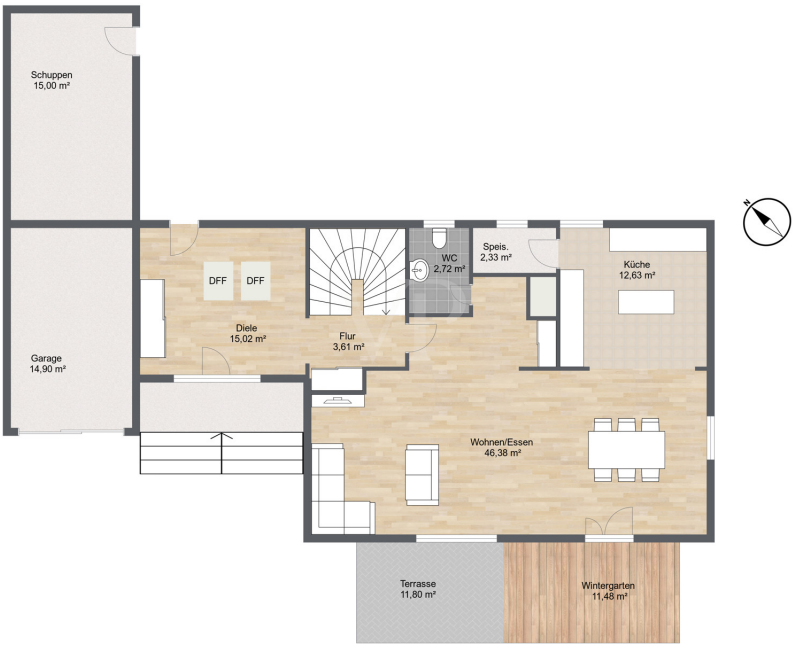
La proprietà

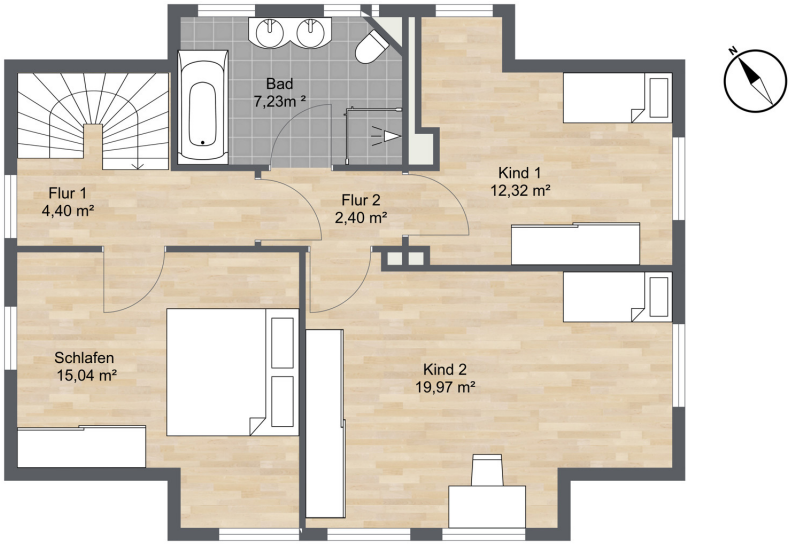
CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Una prima impressione

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 wurde 2007/2008 umfassend kernsaniert und zuletzt 2017 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m² auf einem großzügigen Grundstück von 846 m² 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 größzügigen 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.

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Dettagli dei servizi

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 begrüntem und bienenfreundlichem Dach (2020)
* Hochwertige Terrasse und Hofgestaltung in Naturstein (Granit + Travertin)
* Design Kaminofen (attika Feuerkultur)
* Hochwertige Armaturen von Dornbracht
* Maßgeschneiderte Badmöbel, Wandregale und Einbauschrank
* 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)

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com