Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Stilvolles Wohnen am Waldrand – Einzigartiges Einfamilienhaus mit Ausbau- und Anbaupotenzial

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

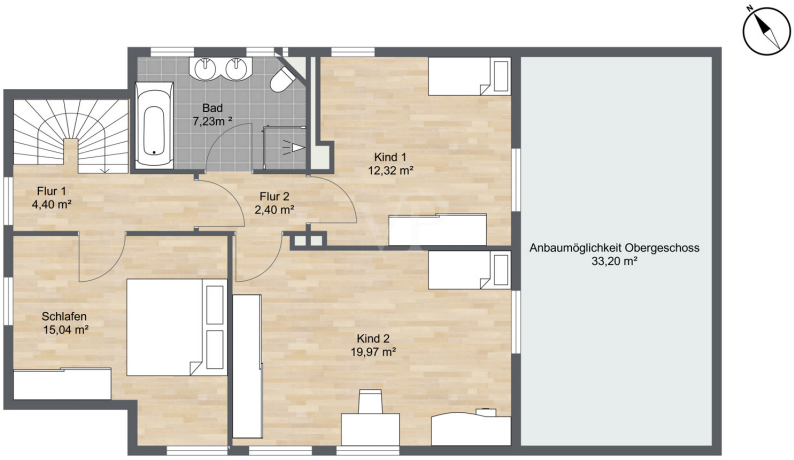
La proprietà

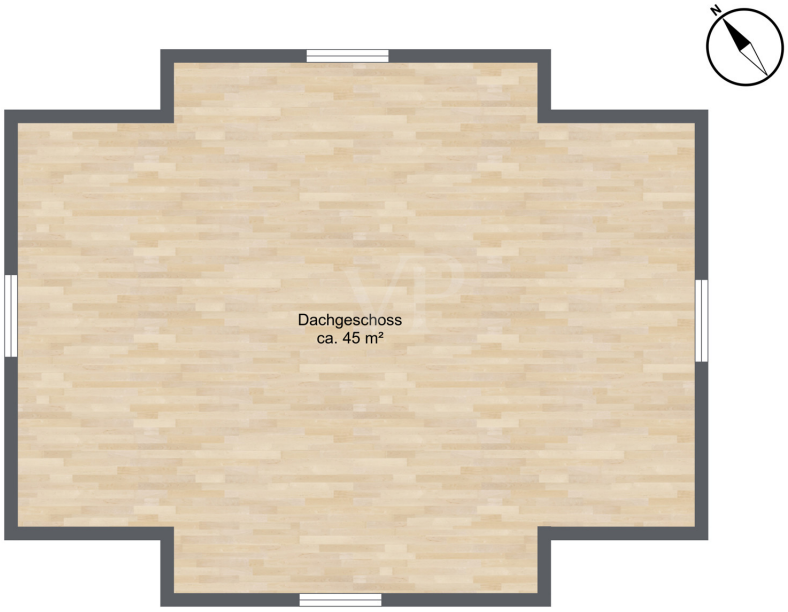
CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

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

Charme trifft Perspektive – stilvolles Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage

Dieses elegante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2007/2008 und einer Modernisierung 2017 in einem exzellenten Zustand. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 173?m² und einem weitläufigen Grundstück mit 846?m² verbindet die Liegenschaft stilvolles Wohnambiente mit einer der begehrtesten Lagen – absolut ruhig, direkt am Forst Kasten gelegen. Ein ideales Zuhause für Familien oder Individualisten mit gehobenem Anspruch.

Der Grundriss überzeugt durch eine durchdachte und harmonische Raumaufteilung: Ein repräsentatives Entrée mit hochwertigen Bodenfliesen von Villeroy & Boch empfängt Sie stilvoll. Drei helle, gut geschnittene Schlafzimmer bieten Rückzug und Komfort. Das elegante Badezimmer mit maßgefertigten Schreinerarbeiten und edlen Dornbracht-Armaturen unterstreicht die hochwertige Ausstattung. Eichenparkettböden und geschmackvoll ausgewählte Fliesen schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten – ein wunderbarer Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Die offene Küche mit hochwertigen Miele-Geräten fügt sich nahtlos in das stilvolle Raumkonzept ein und wird zum Mittelpunkt geselliger Stunden. Für behagliche Wärme sorgen eine effiziente Gas-Zentralheizung sowie ein Design-Kaminofen von Attika Feuerkultur, der dem Wohnbereich zusätzlich eine wohnliche Note verleiht.

Raum für neue Ideen – Ausbau- und Anbaupotenzial mit Weitblick

Ein herausragender Vorzug dieser Immobilie ist das vielseitige Ausbau- und Erweiterungspotenzial. Das Dachgeschoss bietet mit ca. 45?m² Grundfläche und bereits vorbereiteten Anschlüssen für Elektro und Heizung optimale Voraussetzungen für eine individuelle Nutzung – ob als Galerie, zusätzliches Schlafzimmer mit En-Suite-Bad oder inspirierender Home-Office-Bereich mit Blick ins Grüne.
Zusätzlich besteht im östlichen Grundstücksbereich eine seltene Anbaureserve über alle Etagen. Die realisierbare Fläche von ca. 90?m² eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine komfortable Erweiterung, eine separate Wohneinheit oder als zukunftsorientierte Investition.

Grün. Privat. Besonders.

Der liebevoll angelegte Garten in sonniger Süd-Ost-Ausrichtung lädt mit idyllischem Teich, Feuerstelle und direktem Zugang zum angrenzenden Wald zum Entspannen und Verweilen ein. Für Naturliebhaber und Aktive eröffnet sich ein wahres Paradies mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden und Radtouren – Erholung pur direkt vor der Haustür.
Für Komfort im Alltag sorgen eine Garage, ein Carport-Stellplatz sowie eine hochwertige Ruku Classic Haustür mit integriertem Fingerscanner. Abgerundet wird das Angebot durch ein massiv errichtetes Werkstattgebäude, einen überdachten Fahrrad- und Geräteraum sowie einen separaten Holzlagerschuppen.

Ein Zuhause mit Seele und Substanz

Dieses Haus überzeugt durch seine stilvolle Ausstrahlung, ein zeitgemäßes, funktionales Raumkonzept und eine traumhafte Lage – sofort bezugsbereit, mit Potenzial für persönliche Entfaltung und zukünftige Entwicklungen.

CODICE OGGETTO: 25225013 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK
•Sehr gute, ruhige Lage direkt am Wald – naturnah und familienfreundlich
•Ausbaureserve im Dachgeschoss auf ca. 45 m² Grundfläche (Leitungen bereits vorbereitet)
•Signifikante Anbaureserve gemäß qualifiziertem Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Gauting
•Großzügiges, vollunterkellertes Einfamilienhaus mit exzellenter Raumaufteilung
•Umfassende Kernsanierung 2007/2008, stilvolle Modernisierung 2017
•Attraktive Wohnküche mit Kochinsel und hochwertigen Miele-Einbaugeräten
•Induktionskochfeld und Geschirrspüler von Miele
•Wunderschöner Garten in Süd-Ost-Ausrichtung mit idyllischem Teich und hochwertigem Holzsteg
•Feuerstelle im Garten – ideal für gesellige Abende im Freien
•Lichtdurchfluteter Wintergarten mit moderner Design-Markise
•Carport mit begrüntem, bienenfreundlichem Dach (2020)
•Großzügige Natursteingestaltung mit Granit- und Travertinflächen auf Terrasse und im Hofbereich
•Design-Kaminofen von Attika Feuerkultur – stilvoll und effizient
•Hochwertige Dornbracht-Armaturen im Badbereich
•Maßgefertigte Schreinerarbeiten: Badmöbel, Wandregale und Einbauschrank
•Edle Fliesen von Villeroy & Boch im gesamten Wohnbereich
•RUKU-Garagentor (2016) und GIRA Türsprechanlage
•Flächendeckendes LAN-Netzwerk in allen Wohnräumen
•Massives Werkstatt- und Lagergebäude auf dem Grundstück
•Überdachter Unterstand für Fahrräder und Gartengeräte sowie separater Holzlagerschuppen
•Aufwändige Fassadengestaltung mit Natursteinfensterbänken und profilierten Faschen (2017)
•Hochwertige Pflanzgefäße aus Cortenstahl als gestalterisches Highlight im Außenbereich
•Moderne Niedertemperatur-Brennwerttherme (2016) für effiziente Heiztechnik

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, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com