

Gauting / Stockdorf - Stockdorf

# Ein Zuhause zum Ankommen – stilvolle Doppelhaushälfte mit Gartenidylle

Objektnummer: 26225048



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165,97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf**

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

**Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26225048</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 165,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage, 29000 EUR (Verkauf)</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>895.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2013</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 244 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>114.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2001</b>

Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## Die Immobilie



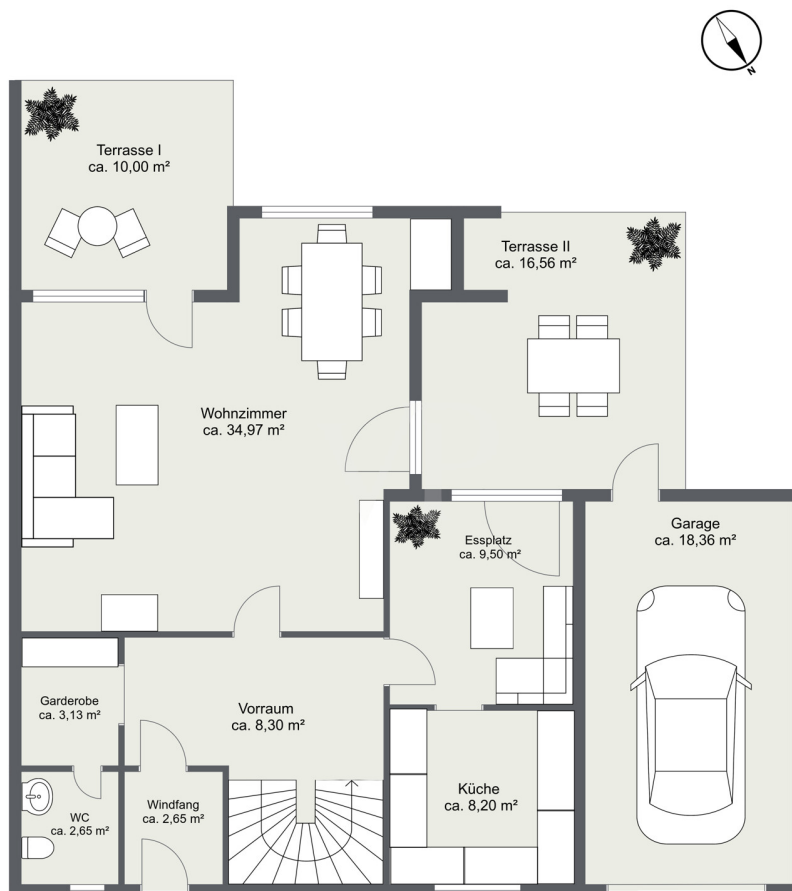
Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

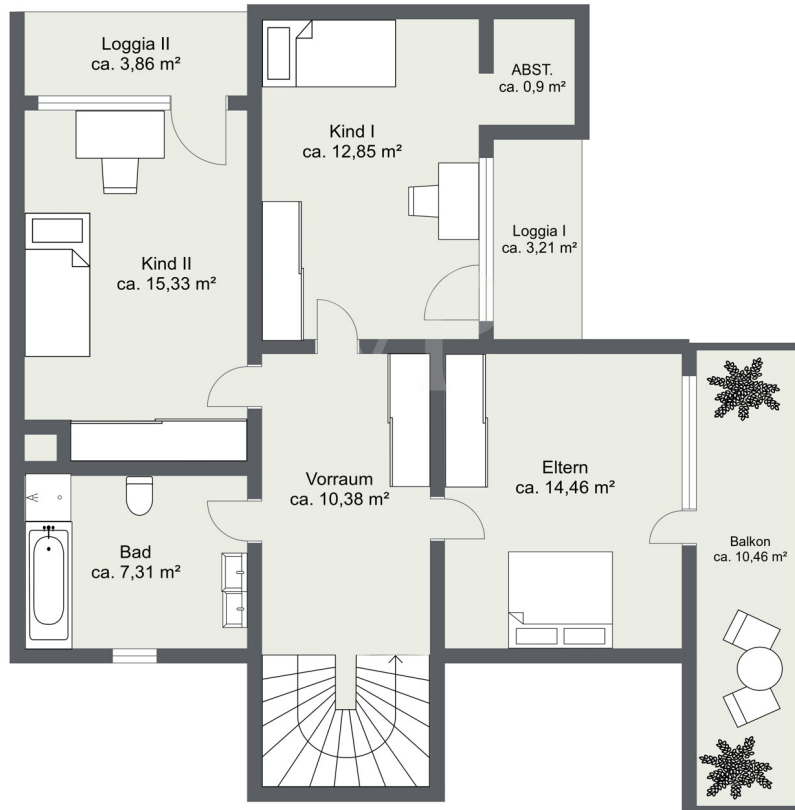
## Die Immobilie

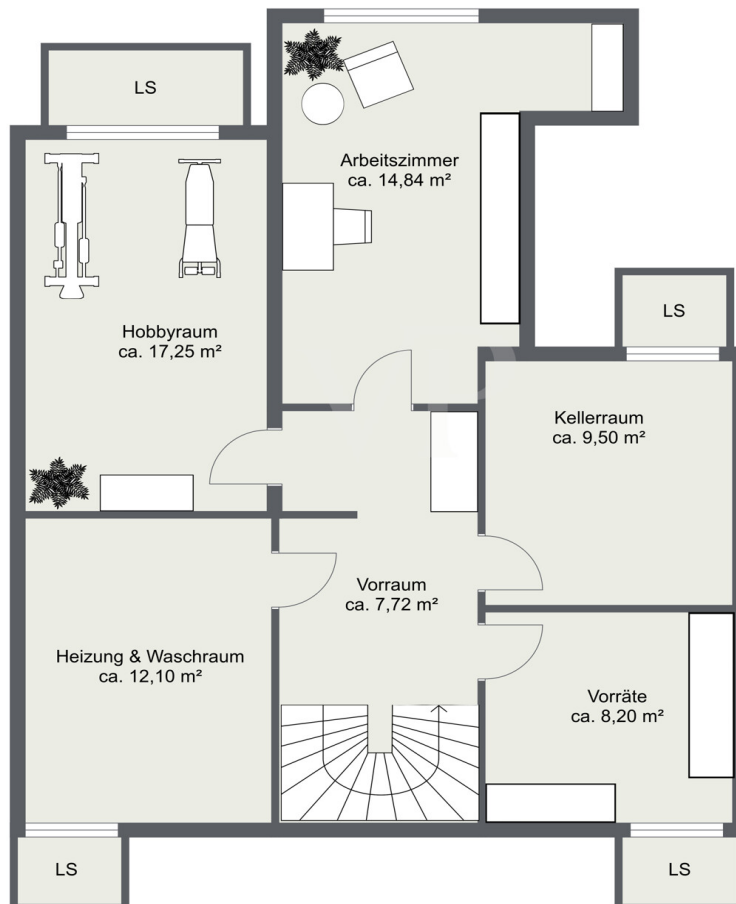


Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf

## 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: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf**

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte in Stockdorf präsentiert sich als äußerst gepflegtes und sofort bezugsfreies Zuhause in angenehm ruhiger, familienfreundlicher Lage. Großzügige Raumverhältnisse, ein liebevoll angelegter Garten und eine durchdachte Aufteilung über drei Ebenen schaffen ein Wohnumfeld, das gleichermaßen Komfort, Funktionalität und Lebensqualität vereint. Laufende Modernisierungen und Sanierungen unterstreichen den sehr guten Zustand und verleihen dem Haus eine einladende, zeitgemäße Atmosphäre.

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein harmonisch gestalteter Eingangsbereich mit Windfang, maßgefertigter Garderobe und Gäste-WC. Von hier öffnet sich der Weg in den großzügigen Wohnbereich mit rund 35 m<sup>2</sup> – das Herzstück des Hauses. Die Fläche überzeugt durch ihre Helligkeit, ihren gelungenen Schnitt und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Familienleben und stilvolle Einrichtung. Ein holzbefuerter Kamin sorgt für eine besonders behagliche Atmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter – insbesondere an kühleren Tagen. Der angrenzende Essbereich fügt sich elegant in die Raumstruktur ein und bildet einen idealen Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten.

Die separat angeordnete Küche ist funktional in den Alltag eingebunden und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, klare Gestaltung und großzügigen Stauraum. Markengeräte, durchdachte Arbeitsflächen und eine stimmige Anordnung verbinden Praktikabilität mit stilvollem Design.

Ein besonderes Highlight ist die direkte Anbindung an die Außenbereiche: Zwei Terrassen schaffen unterschiedliche Aufenthaltszonen und erweitern den Wohnraum fließend ins Freie. Der Garten präsentiert sich ruhig, gepflegt und angenehm geschützt – ein privater Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen, für die Familie oder gesellige Momente mit Gästen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer. Die beiden Kinderzimmer verfügen jeweils über einen direkten Zugang zu einer eigenen Loggia, während das Elternschlafzimmer auf einen großzügigen Balkon führt. Dadurch entsteht eine besondere Wohnqualität mit individuellen Außenbezügen für jedes Zimmer – ideal für private Rückzugsorte unter freiem Himmel.

Das lichtdurchflutete Badezimmer überzeugt durch seine moderne, puristische Gestaltung

und verbindet klare Linien mit zeitloser Eleganz zu einer ruhigen, harmonischen Wohlfühlatmosphäre. Ausgestattet mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und einem maßgefertigten Spiegelschrank bietet es hohen Komfort und ist optimal auf die Bedürfnisse des Familienalltags abgestimmt. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellbereich sowie einen großzügigen Einbauschränk.

Das Kellergeschoss erweitert das Platzangebot um vielseitig nutzbare Flächen. Neben Heizungs- und Waschkraum, Vorratsraum und einem weiteren Kellerraum steht ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Arbeitszimmer zur Verfügung, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Atelier oder ruhiger Rückzugsort eignet. Ein zusätzlicher Hobbyraum eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Fitness, Spiel, Musik oder kreative Projekte.

Auch der Außenbereich unterstreicht den besonderen Charakter dieses Hauses: Zwei Terrassen – nach Süden und Westen ausgerichtet –, zwei Loggien, ein Balkon sowie der gepflegte Garten bieten auf jeder Ebene attraktive Freiräume. In Kombination mit der ruhigen, ausschließlich von Anwohnern genutzten Straße entsteht ein geschütztes und angenehmes Wohnumfeld – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und ein gewachsenes nachbarschaftliches Umfeld legen.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich hervorragend für Käufer, die ein hochwertig gepflegtes, sofort bezugsfertiges Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, attraktiven Außenflächen und vielseitigem Nutzungspotenzial suchen – ein Haus, das durch Qualität, Wohnkomfort und Lage gleichermaßen überzeugt.

**Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Charmante Doppelhaushälfte in angenehm ruhiger und familienfreundlicher Lage**
- \* **Sehr guter, gepflegter Gesamtzustand**
- \* **Über die Jahre modernisiert und saniert**
- \* **Bereits frei und kurzfristig bezugsbereit**
- \* **Ruhiger, liebevoll gepflegter Garten mit viel Privatsphäre**
- \* **Zwei Terrassen mit moderner Markise für entspannte Stunden im Freien**
- \* **Hochwertig ausgestattete Küche mit Markengeräten und viel Stauraum**
- \* **Modernes Bad mit Dusche und Badewanne**
- \* **Drei Schlafzimmer mit direktem Zugang zu Balkon bzw. Loggia**
- \* **Harmonisches Wohnambiente mit zeitgemäßer Ausstattung**
- \* **Stilvoller, holzbefuerter Kamin für ein besonderes Wohnambiente**
- \* **Garage und Stellplatz vorhanden**
- \* **Ruhige Straße ohne Durchgangsverkehr**

**Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Stockdorf, einem der gefragtesten Ortsteile der Gemeinde Gauting im Landkreis Starnberg. Charakteristisch für diese Umgebung sind gepflegte Einfamilien- und Doppelhäuser, eingewachsene Gärten und ein hoher Grünanteil – ein Wohnumfeld, das durch seine natürliche Harmonie und angenehme Nachbarschaft besticht. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Struktur und gleichzeitig sehr guter Anbindung macht Stockdorf seit jeher zu einer der bevorzugten Wohnlagen im Münchner Südwesten.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch ihre hohe Wohnqualität und den direkten Zugang zur Natur. Zahlreiche Wege laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum weitläufigen Forst Kasten, einem beliebten Naherholungsgebiet, das vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Entspannung bietet. Auch die idyllischen Uferbereiche der Würm verleihen dem Standort eine besondere Atmosphäre und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Für Familien bietet Stockdorf hervorragende Voraussetzungen. Kinderkrippe, Kindergarten und die Grundschule an der Würm sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden wie Gauting, Planegg oder im Münchner Westen und sind gut mit dem Fahrrad, öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar. Kurze Wege und eine gewachsene Bildungsinfrastruktur tragen wesentlich zur hohen Alltagstauglichkeit bei.

Auch die Nahversorgung ist bestens gewährleistet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Restaurants und Cafés sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe befinden sich direkt im Ort. Die nahegelegene Orte Krailling, Gauting und Planegg erweitern das Angebot um zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturelle und medizinische Einrichtungen. Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zu Gräfelfing und dem Münchner Westen, wodurch sich ein vielseitiges und komfortables Versorgungsnetz ergibt.

Ein weiterer wichtiger Standortvorteil ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Stockdorf ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar und bietet mit der Linie S6 eine direkte Verbindung sowohl in die Münchner Innenstadt als auch in Richtung Starnberger See. Dadurch lassen sich urbanes Leben, berufliche Anforderungen und naturnahe Freizeitgestaltung ideal miteinander verbinden. Auch mit dem Auto ist die Anbindung hervorragend – sowohl die Münchner Innenstadt als auch die Autobahnen nach Garmisch und Lindau sind schnell erreichbar.

Die Makrolage zählt zu den attraktivsten Wohnregionen im Südwesten Münchens. Stockdorf vereint die Nähe zur Landeshauptstadt mit der hohen Lebensqualität des Landkreises Starnberg und der landschaftlichen Vielfalt des Würmtals. Das nahegelegene Fünfseenland eröffnet mit Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, Pilsensee und Weßlinger See ein außergewöhnliches Freizeitangebot. Bereits der Starnberger See und der Weßlinger See sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und genussvolle Auszeiten.

Insgesamt vereint dieser Standort auf ideale Weise Ruhe, Naturverbundenheit und eine gewachsene Infrastruktur mit exzellenter Erreichbarkeit. Stockdorf steht für Lebensqualität auf hohem Niveau und bietet ein Wohnumfeld, das insbesondere Familien, Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen anspricht – eine Lage mit nachhaltiger Attraktivität in einer der begehrtesten Regionen des Münchner Umlands.

**Objektnummer: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - Stockdorf**

## Weitere Informationen

### **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: 26225048 - 82131 Gauting / Stockdorf - 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)**