

Gauting – Stockdorf

# Willkommen im Würmtal - die perfekte Verbindung von Eleganz und Komfort

Objektnummer: 24032003



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

**KAUFPREIS: 2.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.086 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

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

Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24032003
Wohnfläche	ca. 221,87 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergieverbrauch	22.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

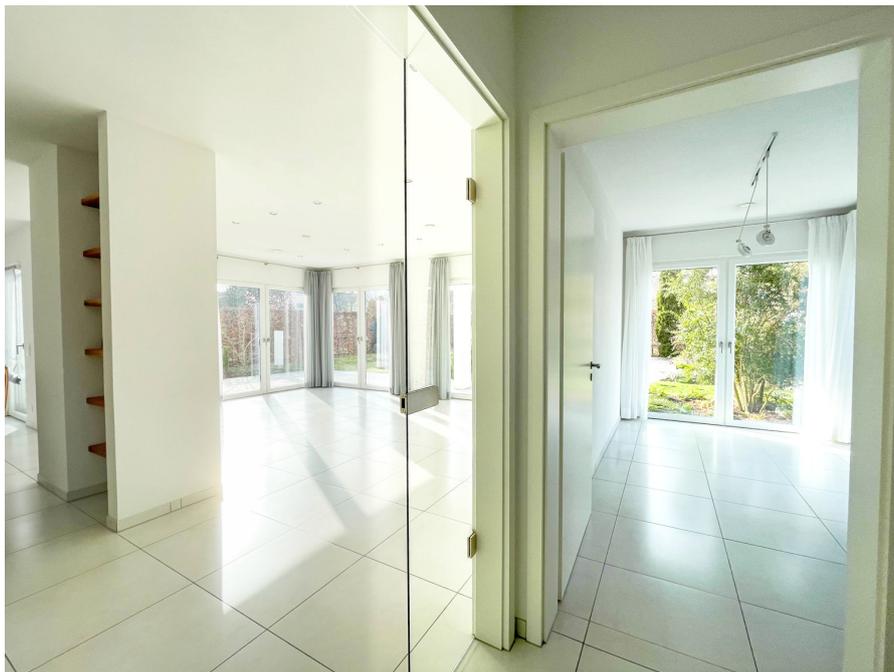
Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen im Würmtal – hier trifft ein Hauch von Luxus auf moderne Eleganz! Diese charmante zweigeschossige Immobilie besticht durch ihr leicht geneigtes Walmdach und den großzügigen Dachüberstand, der dem Haus eine mediterrane Note verleiht. Schon beim Betreten der geräumigen Eingangshalle entsteht eine harmonische Verbindung zu sämtlichen Räumen im Erdgeschoss, darunter ein Wohn- und Essbereich von über 50 m<sup>2</sup>. Große bodentiefe Fenster öffnen den Wohnraum hin zur nach Südwesten ausgerichteten Terrasse, während eine Eckverglasung zusätzliches Licht hereinlässt. Ein helles Büro neben dem Eingangsbereich sowie ein Tresorraum im Untergeschoss für sensible Unterlagen komplettieren das Raumangebot. Im Obergeschoss setzt sich die Großzügigkeit fort: Drei Schlafzimmer bieten jeweils fast 20 m<sup>2</sup> Platz und sind über eine zentral gelegene Empore erreichbar – ideal für gemütliche Momente oder musikalische Einlagen. Die Eltern können sich über ein eigenes Reich mit großzügigem begehbaren Kleiderschrank und einem Bad En-suite freuen, während die Kinder ihr eigenes Bad haben. Zu den zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails zählt auch eine offene Einbauküche zum Essbereich hin mit einer kommunikativen Kochinsel sowie eine große separate Speisekammer. Im Untergeschoss befindet sich zudem ein Hauswirtschaftsraum mit einem Podest für Waschmaschine und Trockner, für bequemes Be- und Entladen. Tauchen Sie ein in dieses moderne Anwesen im Würmtal und entdecken Sie die perfekte Verbindung von Eleganz und Komfort. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit klaren Linien und hochwertigen Ausstattungsdetails verkörpert diese klassische Villa zugleich repräsentativen Charme und funktionale Raffinesse. Gern können wir schon heute einen Besichtigungstermin ab Mai vereinbaren.

Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Ausstattung und Details

- Erdwärmeanlage: Tecalor Sole-Wasser-Wärmepumpe inkl. Solarvorbereitung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Proxon Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlfunktion
- Sirius Video-Alarmanlage
- Chemische Wasseraufbereitung-Enthärtungsanlage
- Hauseingangstür aus Holz mit stabilen Türbändern, 9-fach-Verriegelung und hochwertigem Haustürbeschlag
- Fenster und -Fenstertüren in Holz-Alu Ausführung, hochwertige 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, teilweise Fliegengitter, Außenfensterbänke in Granit.
- Fenster und Fenstertüren mit stabilen Kunststoff-Rollläden, elektr. Antrieb mit Einzelsteuerung, Rollkästen hoch wärmegeklämt
- Massive Holzterapie mit Setzstufen Buche gebeizt in Kirschoptik, LED-Treppenbeleuchtung
- Sanitärerausstattung mit DURAVIT Philippe Starck, KEUCO und HANSGROHE, Bodenfliese Joop!
- Innentüren auf über 1 m verbreitert
- Lichte Wohnraumhöhe im EG: 2,67 m
- Bodenbeläge: EG und UG: Fliesen; OG: Parkett „Amerikanische Kirsche“
- Schreiner-Einbauküche mit Markengeräten von Miele, AEG und Siemens: Dunstabzug, Kochinsel mit 2 Herdplatten (Ceran und Induktion), 2 Öfen, Geschirrspüler, Eisschrank
- Schreinerreinbauten
- Deckenintegrierte Spotlights
- Tresorraum im UG
- Hebeanlage im UG für den Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Beleuchtung im Gartenbereich und an der Hausfassade
- Kaminanschluss vorbereitet
- Doppelgarage mit elektr. Torantrieb, Abstellraum und Außenkamin
- Gewächshaus

Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Alles zum Standort

Gauting-Stockdorf, gelegen im malerischen Würmtal und nur einen Katzensprung von München entfernt, präsentiert sich als idyllischer Rückzugsort mit urbanem Flair. Die Gemeinde vereint das Beste aus beiden Welten, wobei die Naturschönheiten von grünen Wiesen und Wäldern sowie der nahegelegene Forstenrieder Park einladende Oasen für Erholungssuchende bieten. Die ausgezeichnete Infrastruktur von Gauting-Stockdorf, gepaart mit einem breiten kulturellen und gastronomischen Angebot, macht das Leben hier äußerst angenehm. Egal ob Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung oder Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten – alles ist bequem erreichbar und trägt zum hohen Lebensstandard bei. Die Nähe zu München ermöglicht nicht nur einen schnellen Zugang zur Stadtmitte, sondern auch eine gute Anbindung an überregionale Verkehrswege wie die Autobahnen Richtung Stuttgart und Salzburg. Trotzdem bleibt Gauting-Stockdorf eine ruhige Gemeinde mit einem starken Gemeinschaftsgefühl und einem regen Vereinsleben. Ob für Familien, Naturliebhaber oder kulturinteressierte Einwohner – Gauting-Stockdorf bietet für jeden etwas. Die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Radfahren oder Wassersport am nahegelegenen Starnberger See, sorgen dafür, dass hier keine Langeweile aufkommt. All dies macht Gauting-Stockdorf zu einem begehrten Wohnort, der eine hohe Lebensqualität verspricht und seine Bewohner jeden Tag aufs Neue begeistert. Verkehrsanbindung: Die Gemeinde Gauting verfügt über eine gute Verkehrsanbindung sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr. Sie liegt an der Bahnstrecke München-Starnberg-Garmisch-Partenkirchen und ist an das S-Bahn-Netz angeschlossen. Die Fahrtzeit von der Station Gauting-Stockdorf zum Hauptbahnhof beträgt gut 20 Minuten mit der S-Bahn, während man mit dem Auto den Mittleren Ring in etwa 15 Minuten erreicht. Die Autobahn A96 befindet sich in der Nähe (5-6 Min.) und bietet eine schnelle Anbindung an München sowie umliegende Städte.

Objektnummer: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 22.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24032003 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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