Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Frisch renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und Blick ins Grüne

Objektnummer: 25225041

MIETPREIS: 1.250 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 64,94 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25225041 - 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: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25225041
Wohnfläche	ca. 64,94 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	170 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

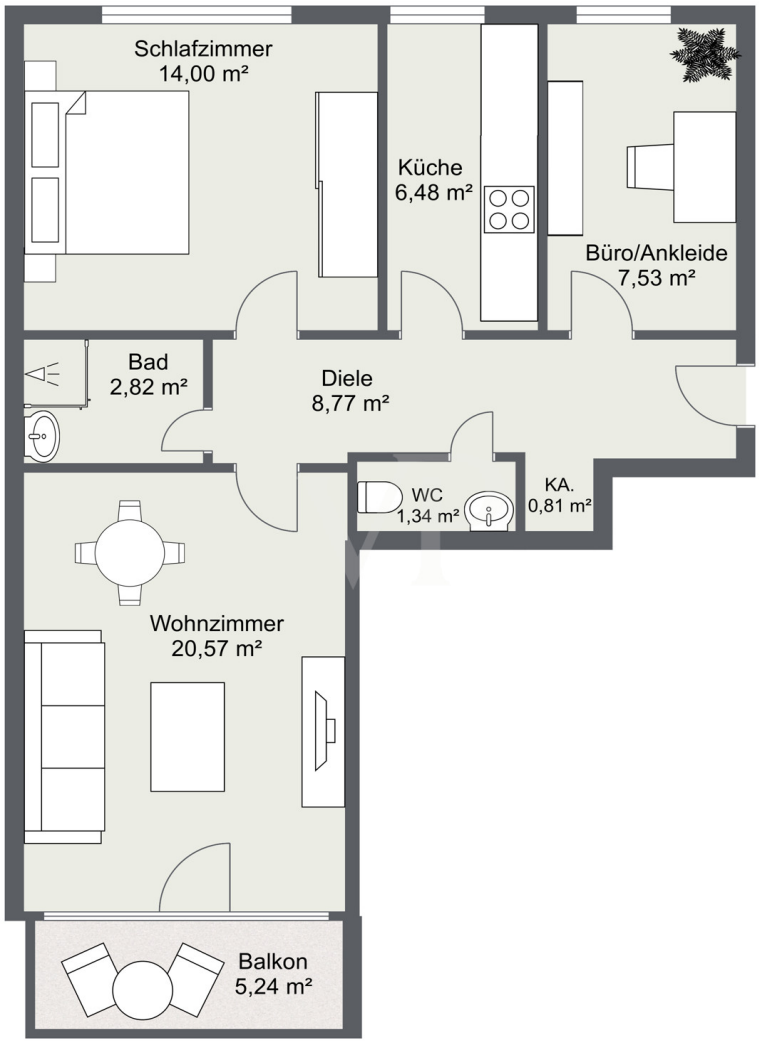
Die Immobilie

Objektnummer: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25225041 - 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: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und frisch renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines kleinen, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses. Sie überzeugt durch eine ruhige Lage, einen schönen Ausblick ins Grüne sowie einen durchdachten Grundriss mit gut nutzbaren Raumgrößen – ideal für Singles oder Paare.

Die Wohnfläche von ca. 65?m² verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon, ein gemütliches Schlafzimmer, einen halben Raum – ideal als Arbeits- oder Ankleidezimmer –, eine separate Küche mit Waschmaschine, ein innenliegendes Bad mit Dusche sowie ein separates WC.

Die Wohnung wurde frisch renoviert: Sämtliche Wände und Türen, Türstöcke und Heizkörper wurden frisch gestrichen, und in den Wohnräumen wurde ein hochwertiger, neutral gehaltener Vinylboden verlegt, der eine moderne und pflegeleichte Wohnatmosphäre schafft.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und kann gegen eine Ablöse übernommen werden. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Süd-Balkon mit elektrischer Markise – er bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten.

Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung und ergänzt dieses attraktive Mietangebot.

Objektnummer: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Ausstattung und Details

Highlights
- Frisch renoviert (neue Böden, frisch gestrichene Wände, Türstöcke und Heizkörper)
- Gepflegte Wohnung
- Durchdachter Grundriss
- Separates Wc
- Einbauküche mit Miele Geschirrspüler und Miele Waschmaschine vorhanden
- Balkon mit elektrischer Markise
- Elektrische Rolladen in einzelnen Räumen
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Sehr gute Anbindung zu Öffentlichen Verkehrsmitteln

Objektnummer: 25225041 - 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 sehr gut 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. Die Fahrt zum Starnberger See beträgt nur 10 Minuten mit der S-Bahn.

Objektnummer: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25225041 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com