

Gauting – Stockdorf

Modern apartment with high-quality furnishings in a sought-after location in Stockdorf

Property ID: 25225001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,36 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

At a glance

| | |
|----------------------|--|
| Property ID | 25225001 |
| Living Space | ca. 72,36 m ² |
| Floor | 1 |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1970 |
| Type of parking | 1 x Underground car park, 29000 EUR (Sale) |

| | |
|-----------------------|---|
| Purchase Price | 375.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|------------|--|--------------------------------|
| Energy Source | Oil | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 21.11.2028 | Final energy consumption | 103.00 kWh/m²a |
| Power Source | Oil | Energy efficiency class | D |
| | | Year of construction according to energy certificate | 2003 |

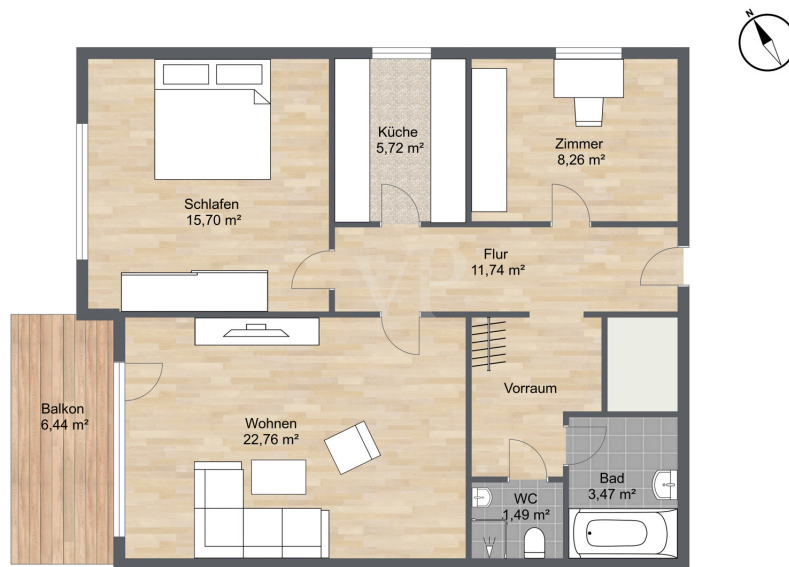
Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

The property



Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

A first impression

Located in a highly sought-after residential area of Stockdorf, this attractive 3-room apartment is situated on the first floor of a well-maintained multi-family building dating from 1970. The property boasts a well-designed floor plan and high-quality finishes across approximately 72 square meters of living space. The spacious living area forms the heart of the apartment and offers direct access to the balcony with a charming view of the surrounding greenery. Here, comfort and quality of life are ideally combined. The exclusive fitted kitchen with modern brand-name appliances meets the highest standards of functionality and design and blends harmoniously into the overall aesthetic of the apartment. A generously sized bedroom and an additional, versatile room offer ample space for individual living arrangements. The bathroom features a bathtub, and a separate WC further enhances the upscale living experience. The centrally located hallway creates a pleasant layout and provides practical storage options. A parking space in the underground garage belonging to the apartment provides added convenience and perfectly complements this attractive offer. This well-maintained residential complex is located in one of the most sought-after areas of the Würm Valley – with easy access to all essential amenities, schools, and kindergartens, as well as excellent connections to public transportation and Munich city center. The apartment is currently rented, but is ideally suited for both forward-thinking owner-occupiers and investors seeking a stable residential property in a desirable location.

Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

Details of amenities

HIGHLIGHTS

- * Bevorzugte Wohnlage in Stockdorf – grün und familienfreundlich
- * Hochwertige, moderne Einbauküche mit Markengeräten
- * Gepflegte Immobilie in sehr gutem Zustand
- * Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon
- * Durchdachter Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- * Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- * Attraktives Mehrfamilienhaus in gewachsener Nachbarschaft

Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

All about the location

Stockdorf gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im grünen Südwesten von München. Zentral im Herzen von Stockdorf gelegen, profitiert man hier von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In wenigen Schritten erreicht man einen großen Lebensmittelmarkt, Ärzte, eine Apotheke sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Auch die Grundschule und mehrere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der charmante Ort Stockdorf, mit seinem gewachsenen Ortskern, liegt eingebettet im landschaftlich reizvollen Würmtal und ist der größte Ortsteil der Gemeinde Gauting im Landkreis Starnberg. Die umliegende Natur mit ihren weitläufigen Wäldern, Wiesen und Spazierwegen verleiht dem Ort einen hohen Erholungswert – und das nur rund 9 Kilometer vom Starnberger See entfernt.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: Die S-Bahn-Station Stockdorf (Linie S6) ist bequem fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung sowohl in Richtung Starnberger See als auch in die Münchener Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man sowohl den Starnberger See als auch die Münchener City in kurzer Zeit. Darüber hinaus besteht ein schneller Anschluss an die Autobahnen A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und A96 Richtung Lindau.

Neben der reizvollen Lage zeichnet sich das Wohnumfeld durch ein ruhiges, familienfreundliches und gewachsenes Nachbarschaftsbild aus. Weiterführende Schulen befinden sich im benachbarten Gauting und Krailling und sind ebenfalls gut mit dem Fahrrad, der S-Bahn oder dem Auto erreichbar. Das nahegelegene Fünf-Seen-Land sowie die kulturellen Angebote des Landkreises Starnberg tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com