

Stockdorf

Charmante Doppelhaushälfte mit weitläufigem Garten und attraktivem Erbbauzins

Property ID: 26225001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131,54 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 693 m²

Property ID: 26225001 - 82131 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: 26225001 - 82131 Stockdorf

At a glance

Property ID	26225001	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 131,54 m²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	2	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1959	Usable Space	ca. 81 m²
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	99.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.02.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

The property



Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

The property



Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

The property



Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

The property



Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

The property



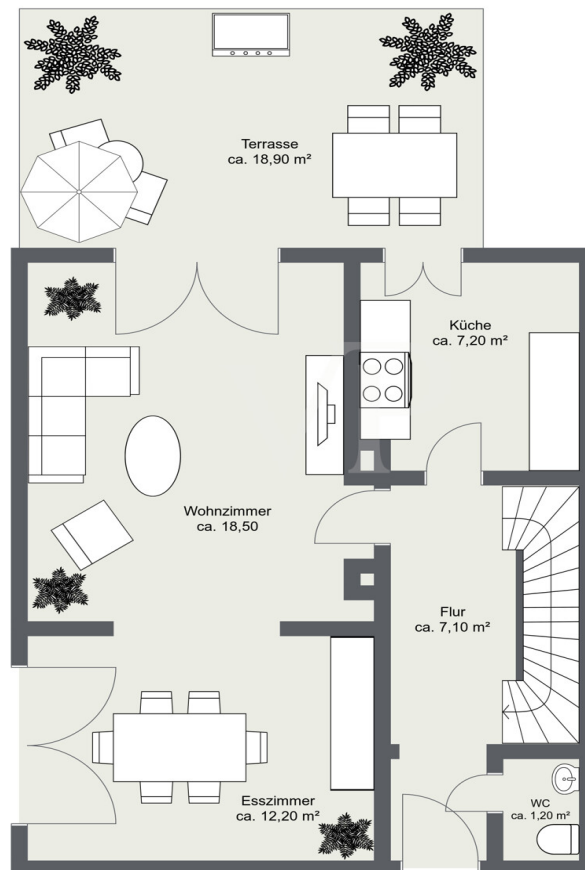
Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

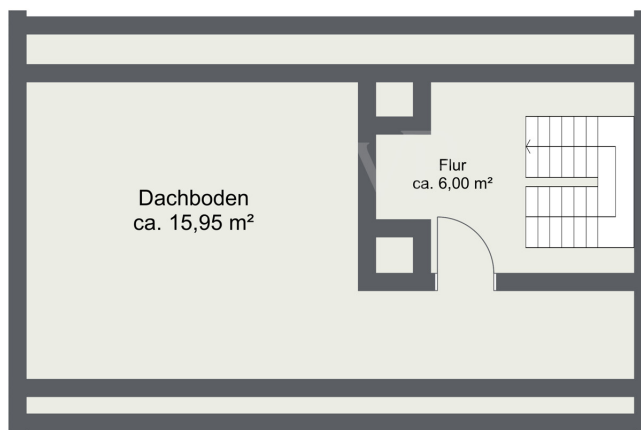
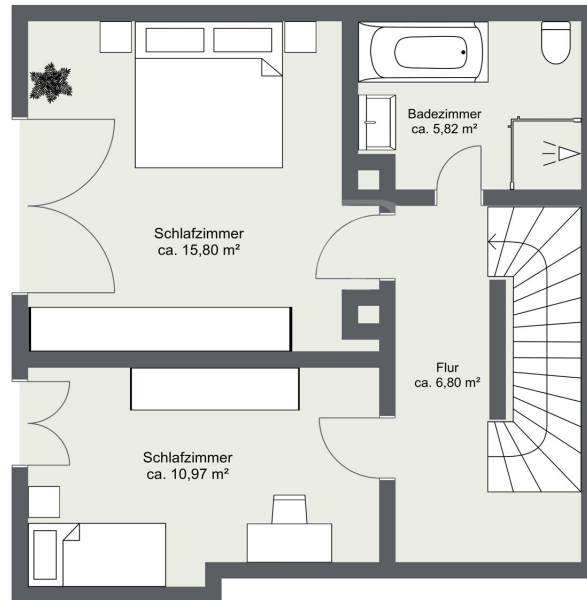
The property

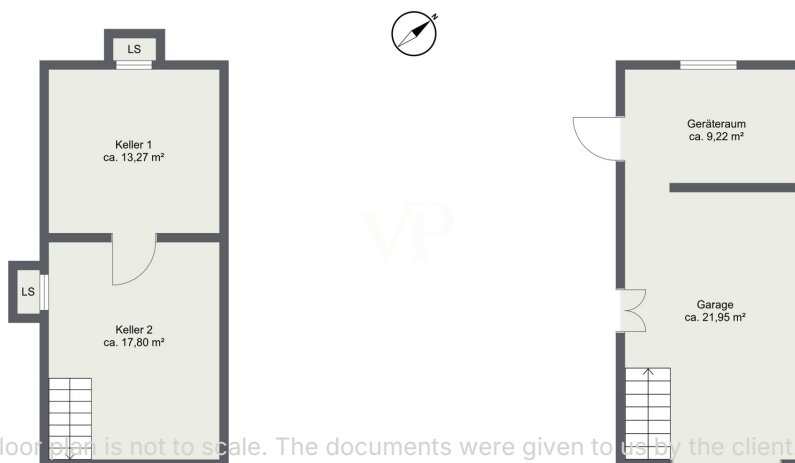
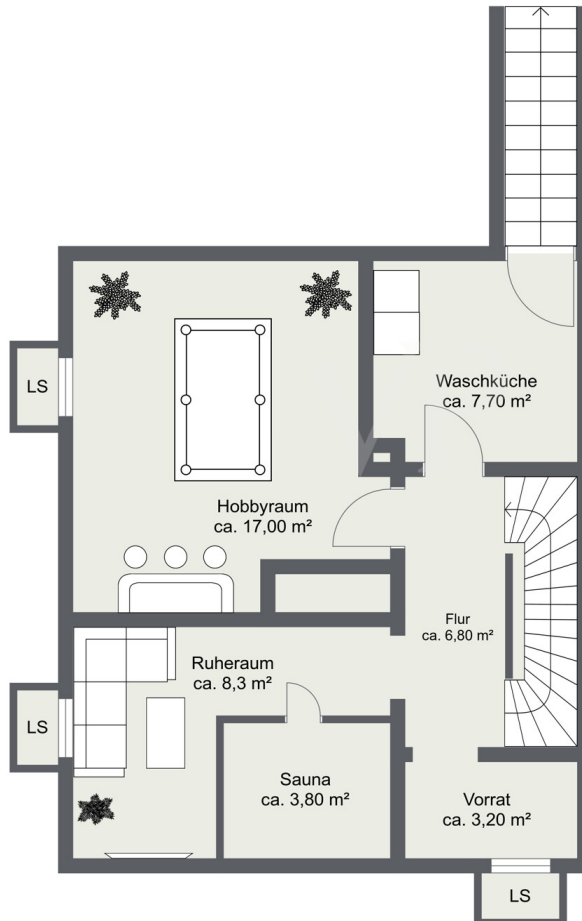


Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

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: 26225001 - 82131 Stockdorf

A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte in Gauting-Stockdorf bietet ca. 132 m² Wohnfläche und befindet sich auf einem ca. 693 m² großen Erbbaugrundstück der Gemeinde Gauting. Die durchdachte Raumstruktur über mehrere Ebenen schafft ein angenehmes Wohngefühl und verbindet alltagstaugliche Funktionalität mit individuellen Rückzugsmöglichkeiten. Der nach Süden ausgerichtete Garten und die unmittelbare Nähe zum Wald verleihen der Immobilie einen besonders ruhigen und naturnahen Charakter.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt mit einer klaren, ruhigen Ordnung. Die Diele bietet ausreichend Raum für Garderobe und Ankommen, das Gäste-WC ist angenehm zurückhaltend positioniert. Von hier aus entfaltet sich das Wohnen als stimmige Abfolge: Essplatz und Wohnbereich sind so angelegt, dass sie im Alltag selbstverständlich funktionieren und zugleich Raum für besondere Anlässe lassen.

Die separate Küche ist bewusst als eigenständiger Bereich konzipiert – ein Ort, an dem Kochen konzentriert stattfinden kann, ohne den Wohnbereich zu prägen. Ein Detail, das man schnell schätzt: Die Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. So entsteht eine angenehme Verbindung von Innen und Außen – unkompliziert im Alltag und ideal für entspannte Stunden im Freien.

Obergeschoss

Im Obergeschoss steht der private Rückzug im Mittelpunkt. Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich je nach Lebensphase als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer gestalten. Das Badezimmer ist komfortabel geplant und vereint Badewanne und separate Dusche zu einer Lösung, die Alltag und Entspannung gleichermaßen unterstützt. Die gesamte Ebene wirkt ruhig, klar und sinnvoll gegliedert.

Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss ist eine eigenständige, vollwertige Ebene mit besonderem Charakter. Hier lässt sich ein separater Bereich schaffen – als stilvolles Homeoffice, Atelier, Bibliothek oder Gästezone. Gerade diese zusätzliche Etage eröffnet Freiraum: Funktionen können voneinander getrennt werden, ohne dass das Haus an Leichtigkeit verliert.

Kellergeschoss

Das Untergeschoss ergänzt das Haus um wertvolle Nutzflächen und einen spürbaren Komfortgewinn. Neben Waschküche und Vorratsmöglichkeiten steht ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum zur Verfügung – als Raumreserve, Fitnessbereich oder für persönliche Projekte. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Sauna mit angrenzendem Ruheraum: diskret integriert, aber im Alltag von großer Wirkung.

Garten

Der Garten ist eine ruhige, grüne Erweiterung des Hauses nach Südwesten – klar gefasst, mit gewachsenem Grün und angenehmer Privatheit. Eine gepflegte Rasenfläche öffnet den Blick in die Tiefe des Grundstücks, eingerahmt von Hecken und altem Baumbestand, der Struktur und Atmosphäre schafft. Die Terrasse schließt unmittelbar an die Wohnbereiche an und wird ganz selbstverständlich zum Mittelpunkt im Freien – für Mahlzeiten, Gespräche oder stille Stunden. Besonders reizvoll ist die Nähe zum Wald: ein Umfeld, das zu Spaziergängen einlädt und dem Grundstück eine spürbar naturnahe, zurückgezogene Stimmung verleiht.

Erbbaurecht:

Die Doppelhaushälfte befindet sich auf Erbbaugrund der Gemeinde Gauting (Ortsteil Stockdorf). Im Erbbaugrundbuch ist ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 99 Jahren eingetragen, beginnend ab dem 1. März 1957. Daraus ergibt sich eine Laufzeit bis Ende Februar 2056. Der Erbbauzins ist im Vertrag jährlich mit 207,59 € ausgewiesen. Nach Ablauf des Erbbaurechts wird der Erbbaurechtsvertrag verlängert, oder der Erbbauberechtigte erhält eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gültigen Verkehrswertes der baulichen Anlagen.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

Details of amenities

- * **Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse**
- * **Gäste-WC im Erdgeschoss**
- * **Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche**
- * **Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss, flexibel nutzbar**
- * **Ausgebautes Dachgeschoss als vollwertige Zusatzebene**
- * **Hobbyraum im Kellergeschoss**
- * **Private Wellnesszone mit Sauna und separatem Ruheraum**
- * **Waschküche im Kellergeschoss**
- * **Vorrats-/Abstellflächen im Untergeschoss**
- * **Garage mit angeschlossenem Geräteraum**
- * **Unterkellerte Garage als zusätzlicher, trockener Stauraum**

Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

All about the location

Stockdorf, ein wohlhabender Vorort von München im malerischen Landkreis Starnberg, besticht durch seine exzellente Infrastruktur und die hohe Lebensqualität, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die schnelle Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt über die S-Bahn-Station Stockdorf, nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, ermöglicht eine komfortable Pendelzeit von 20 bis 30 Minuten. Diese Kombination aus naturnaher Ruhe und urbaner Nähe macht Stockdorf zu einem begehrten Wohnort mit stabiler Nachfrage und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Der idyllische Wohnbezirk Stockdorf zeichnet sich durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und die lange Tradition als bevorzugte Wohnlage für Familien aus. Die harmonische Verbindung von geschützter Natur im Würmtal und einer lebendigen Gemeinschaft schafft ein besonders familienfreundliches Ambiente. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für Entfaltung und Erholung, eingebettet in eine Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.

Für Familien bietet Stockdorf eine Vielzahl an erstklassigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Kindergärten wie der St. Vitus Kindergarten und der Evangelische Kindergarten Vogelnest sind in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar, während die Grundschule an der Würm bereits nach neun Minuten bequem zu erreichen ist. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen in Gauting, die in etwa 29 Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch das Hausarztzentrum Stockdorf, diverse Fachärzte und Apotheken gewährleistet, die innerhalb von zehn bis sechzehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für aktive Familien stehen zahlreiche Sportvereine wie der TV Stockdorf, Spielplätze und der nahegelegene Natur-Erlebnisgarten zur Verfügung, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind und vielfältige Freizeitgestaltung ermöglichen. Kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit charmanten Cafés und Restaurants, die zum entspannten Verweilen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere die S-Bahn-Station Stockdorf und mehrere nahegelegene Bushaltestellen, garantiert eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein.

Dieses exklusive Wohnumfeld in Stockdorf bietet Familien nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause, sondern auch optimale Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Entwicklung. Die Kombination aus naturnaher Lage, hochwertiger Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft macht diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Zukunftssicherheit legen.

Property ID: 26225001 - 82131 Stockdorf

Other information

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: 26225001 - 82131 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