

Gauting – Stockdorf

## Appartement moderne avec mobilier haut de gamme dans un quartier recherché de Stockdorf

**CODE DU BIEN: 25225001**



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

**PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225001	Prix d'achat	375.000 EUR
Surface habitable	ca. 72,36 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1970		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 29000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2028	Consommation finale d'énergie	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf**

## Une première impression

Situé dans un quartier résidentiel très prisé de Stockdorf, ce charmant appartement de 3 pièces se trouve au premier étage d'un immeuble collectif bien entretenu datant de 1970. D'une surface habitable d'environ 72 mètres carrés, il bénéficie d'un agencement bien pensé et de finitions haut de gamme. Le vaste séjour, véritable cœur de l'appartement, s'ouvre directement sur un balcon offrant une vue agréable sur la verdure environnante. Confort et qualité de vie s'y conjuguent harmonieusement. La cuisine équipée exclusive, dotée d'électroménagers modernes de marque, allie fonctionnalité et design avec élégance et s'intègre parfaitement à l'esthétique générale de l'appartement. Une chambre spacieuse et une pièce supplémentaire modulable offrent un espace généreux pour un aménagement personnalisé. La salle de bains est équipée d'une baignoire et les toilettes séparées contribuent à un confort optimal. Le couloir central, agréable à vivre, offre des rangements pratiques. Une place de parking privative au sous-sol complète ce bien attractif. Ce complexe résidentiel bien entretenu se situe dans l'un des quartiers les plus prisés de la vallée de la Würm, à proximité immédiate de toutes les commodités, écoles et crèches, et bénéficie d'excellentes liaisons avec les transports en commun et le centre-ville de Munich. L'appartement est actuellement loué, mais conviendrait parfaitement aux propriétaires occupants visionnaires ainsi qu'aux investisseurs recherchant un bien immobilier résidentiel stable dans un emplacement de choix.

**CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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