

Gauting – Stockdorf

## Moderno appartamento con arredamento di alta qualità in una posizione ricercata a Stockdorf

Codice oggetto: 25225001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,36 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25225001                                            |
| Superficie netta    | ca. 72,36 m <sup>2</sup>                            |
| Piano               | 1                                                   |
| Vani                | 3                                                   |
| Camere da letto     | 2                                                   |
| Bagni               | 1                                                   |
| Anno di costruzione | 1970                                                |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato, 29000 EUR<br>(Vendita) |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto         | 375.000 EUR                                                                           |
| Appartamento              | Piano                                                                                 |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Curato                                                                                |
| Tipologia costruttiva     | massiccio                                                                             |
| Caratteristiche           | Cucina componibile,<br>Balcone                                                        |

Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.11.2028           | Consumo finale di energia                             | 103.00 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                                |

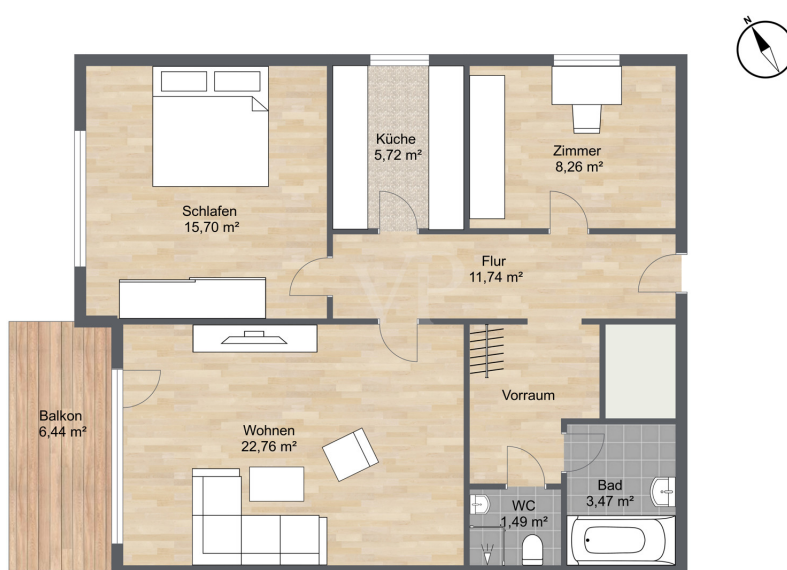
Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gaunting – Stockdorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Una prima impressione

Situato in una zona residenziale molto richiesta di Stockdorf, questo grazioso trilocale si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1970. L'immobile vanta una planimetria ben progettata e finiture di alta qualità su una superficie abitabile di circa 72 metri quadrati. L'ampia zona giorno costituisce il cuore dell'appartamento e offre accesso diretto al balcone con un'incantevole vista sul verde circostante. Qui, comfort e qualità della vita si fondono in modo ideale. L'esclusiva cucina attrezzata con moderni elettrodomestici di marca soddisfa i più elevati standard di funzionalità e design e si integra armoniosamente nell'estetica generale dell'appartamento. Un'ampia camera da letto e un'ulteriore stanza versatile offrono ampio spazio per una sistemazione personalizzata. Il bagno è dotato di vasca e un WC separato arricchisce ulteriormente l'esperienza abitativa di lusso. Il corridoio centrale crea una piacevole disposizione degli spazi e offre pratici spazi di contenimento. Un posto auto nel garage sotterraneo di pertinenza dell'appartamento offre ulteriore comfort e completa perfettamente questa interessante offerta. Questo complesso residenziale ben tenuto si trova in una delle zone più ambite della valle del Würm, con facile accesso a tutti i servizi essenziali, scuole e asili, nonché ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e il centro di Monaco. L'appartamento è attualmente affittato, ma è ideale sia per proprietari lungimiranti che per investitori alla ricerca di una proprietà residenziale stabile in una posizione privilegiata.

Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25225001 - 82131 Gauting – Stockdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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