Gauting / Stockdorf – Stockdorf

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

CODICE OGGETTO: 25225041

PREZZO D'AFFITTO: 1.250 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 64,94 m² • **VANI:** 2.5

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – 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: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25225041
Superficie netta	ca. 64,94 m²
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'affitto	1.250 EUR
Costi aggiuntivi	170 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.03.2029
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	135.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

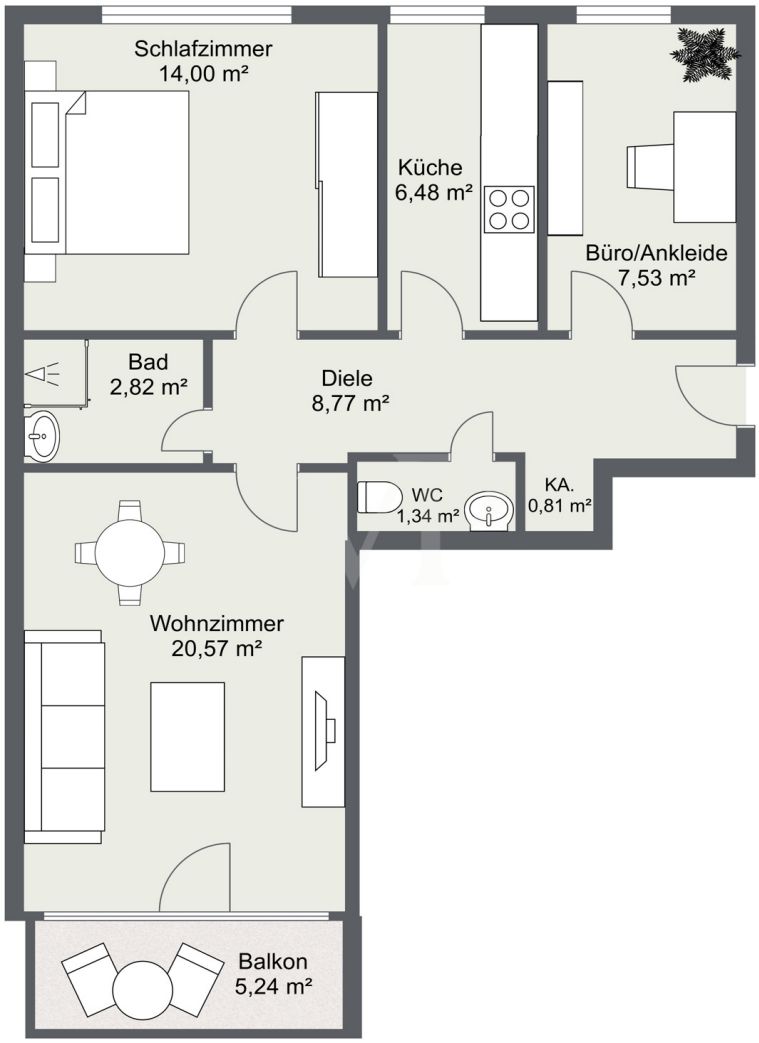
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – 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: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com