

Stockdorf

Charmante Doppelhaushälfte mit weitläufigem Garten und attraktivem Erbbauzins

Codice oggetto: 26225001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131,54 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 693 m²

Codice oggetto: 26225001 - 82131 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: 26225001 - 82131 Stockdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26225001	Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Superficie netta	ca. 131,54 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1959	Superficie lorda	ca. 81 m ²
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	99.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

La proprietà



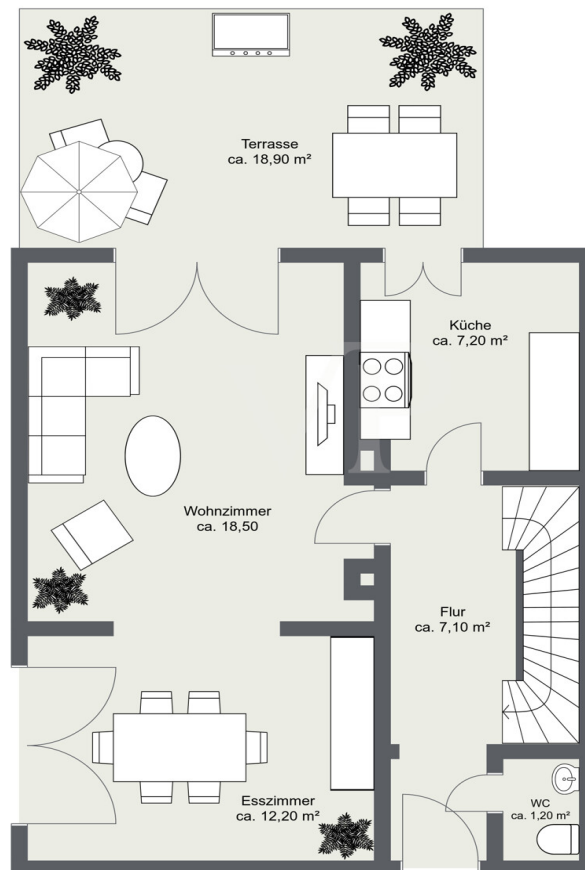
Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

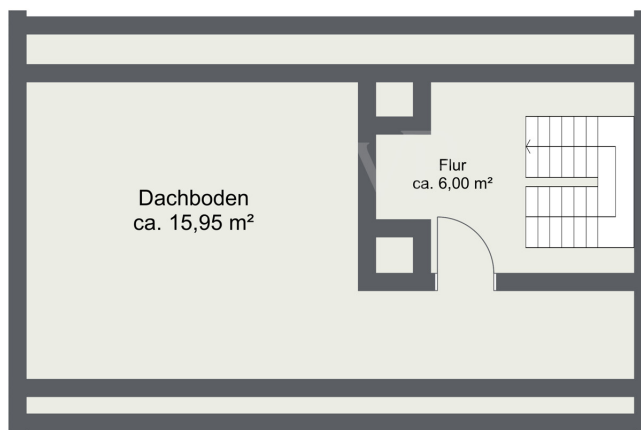
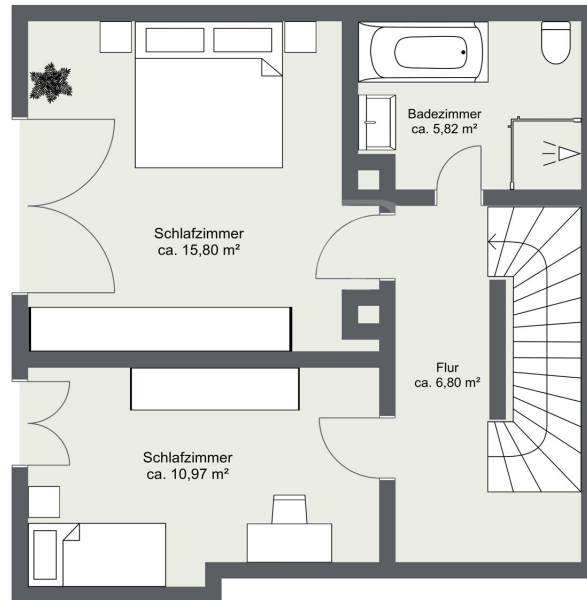
La proprietà

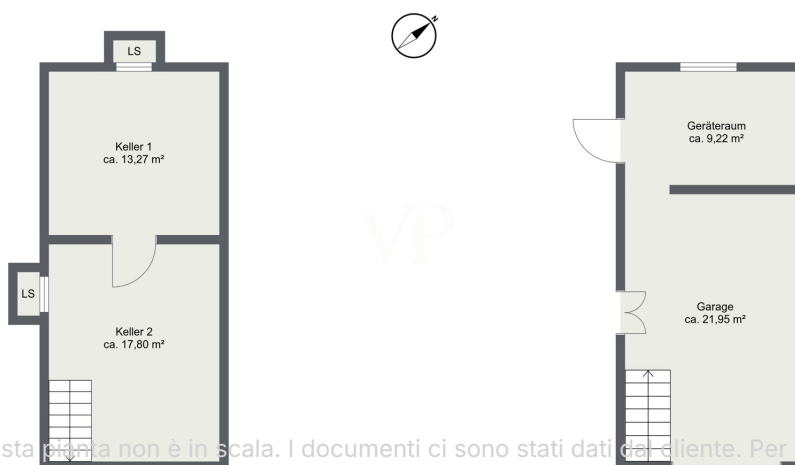
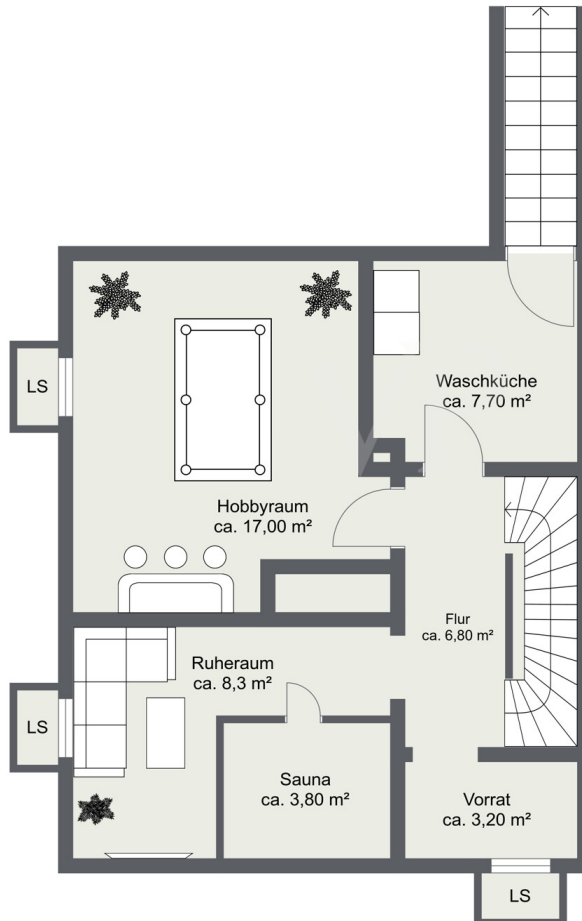


Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

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: 26225001 - 82131 Stockdorf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

Dettagli dei servizi

- * **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**

Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26225001 - 82131 Stockdorf

Ulteriori informazioni

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: 26225001 - 82131 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