

Gauting / Stockdorf – Stockdorf

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

Número da propriedade: 25225041



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.250 EUR • ÁREA: ca. 64,94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25225041
Área	ca. 64,94 m <sup>2</sup>
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1969

Preço do aluguel	1.250 EUR
Custos adicionais	170 EUR
Apartamento	Piso
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.03.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## O imóvel



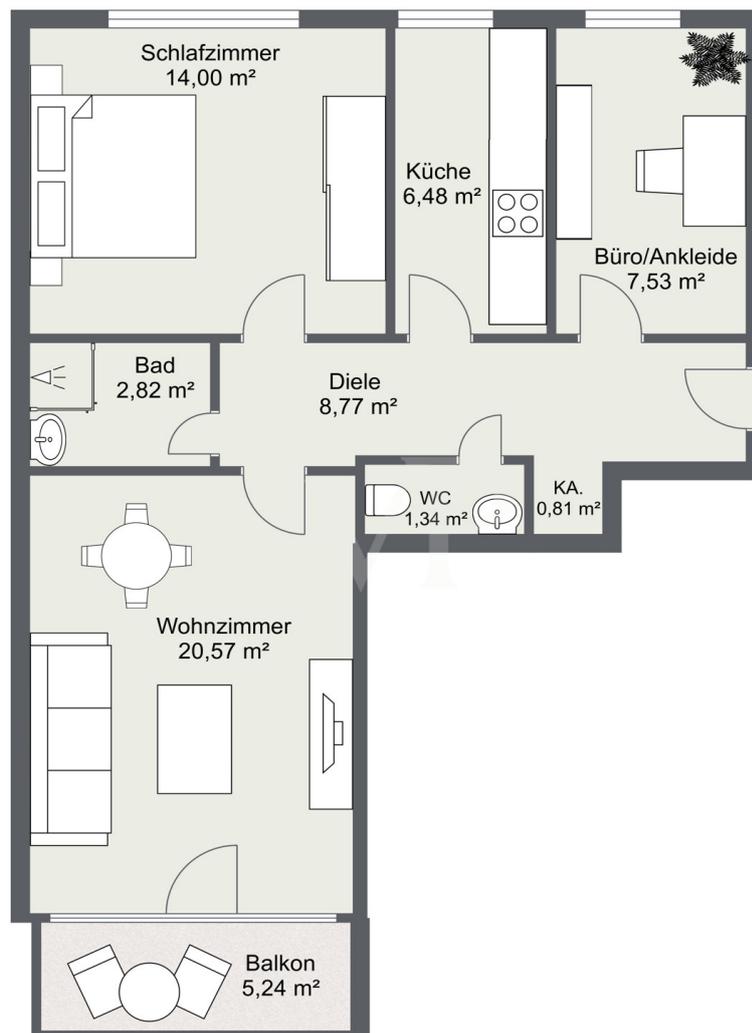
Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf**

## Uma primeira impressão

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. 65m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Detalhes do equipamento

### 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 Rolläden in einzelnen Räumen
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Sehr gute Anbindung zu Öffentlichen Verkehrsmitteln

Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25225041 - 82131 Gauting / Stockdorf – Stockdorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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