

Gauting / Stockdorf – Gauting

Einladende Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück in idyllischer Südlage

CODE DU BIEN: 24225050



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176,22 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 658 m²

CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

- 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: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24225050
Surface habitable	ca. 176,22 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	340.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2034		
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

La propriété



CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

La propriété



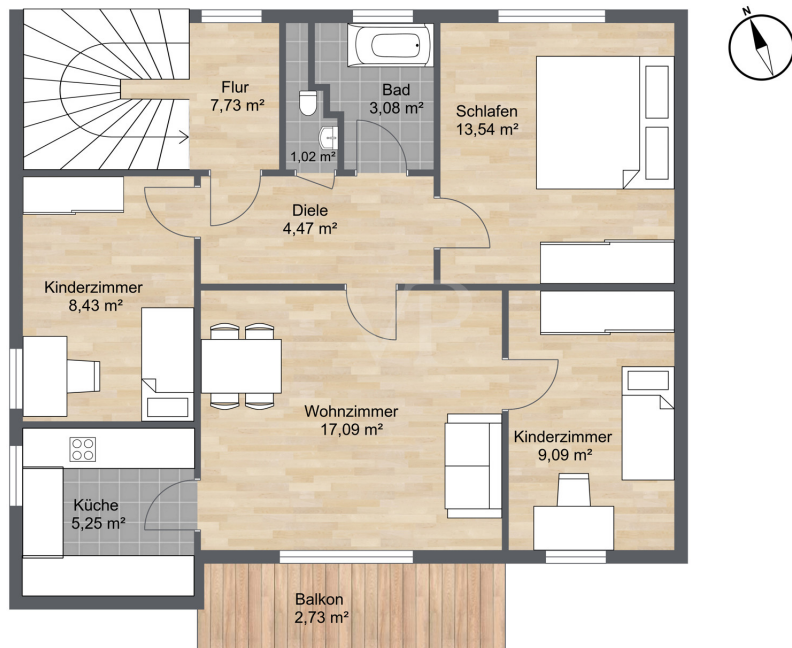
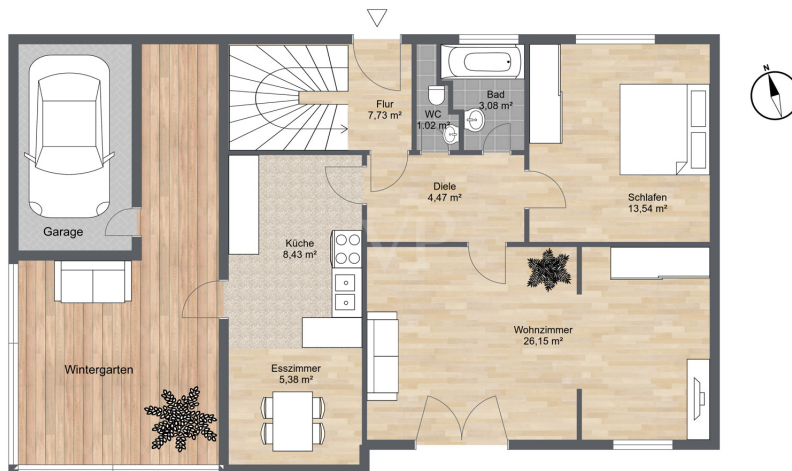
CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

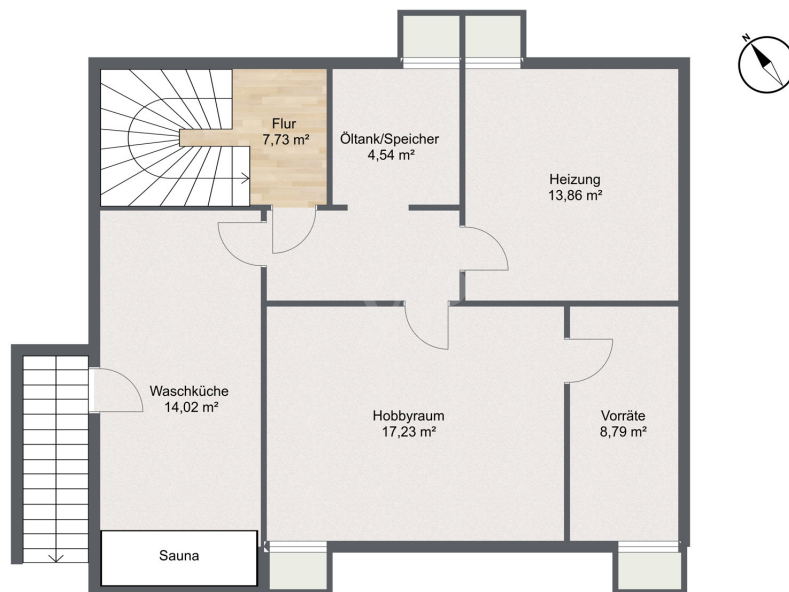
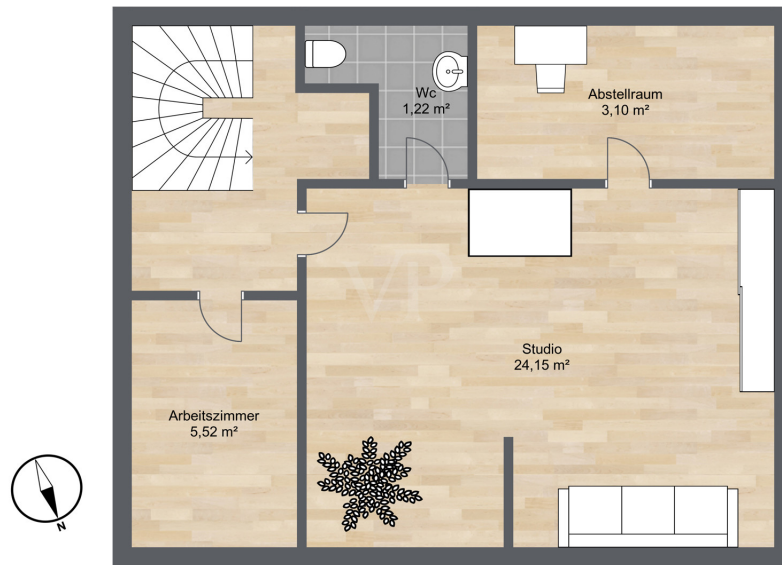
La propriété



CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

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: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

Une première impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1963, auf einem ca. 658 m² großen Erbpachtgrundstück, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. In einem gepflegten Zustand überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale. Mit sechs geräumigen Schlafzimmern bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder Gäste. Die zwei Bäder garantieren Komfort, während sich das zusätzliche Gäste-WC ideal für Besucher eignet. Die nach Süden ausgerichteten Wohnräume profitieren von optimalem Tageslichteinfall und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zum Entspannen mit verschiedenen Ausblicken ein. Besonders im Winter sorgt ein traditioneller Kachelofen im Wohnzimmer für gemütliche Wärme und ergänzt die zentrale Heizungsanlage des Hauses als alternative Wärmequelle. Ein großzügiger Hobbyraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Atelier, Werkstatt oder Fitnessbereich, und passt sich flexibel den individuellen Bedürfnissen der Bewohner an. Die Doppelhaushälfte wurde in solider Bauweise errichtet und ist bezugsfertig. Die zentrale Heizung sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung. Alle Räume sind optimal proportioniert und praktisch gestaltet, um den vorhandenen Platz bestmöglich zu nutzen. Die Immobilie liegt in einer gepflegten und gut erschlossenen Wohngegend, die durch eine angenehme Nachbarschaft und gute Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und tragen zu einem komfortablen Alltag bei. Erbbaurecht: Diese Doppelhaushälfte wurde auf Erbgrund der Gemeinde Gauting, im Ortsteil Stockdorf errichtet. Das Erbbaurecht läuft bis zum Jahre 2061, also noch 37 Jahre. Der an den Verbraucherindex gekoppelte Erbbauzins beträgt derzeit 240 € jährlich. 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.

CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

Détails des commodités

HIGHLIGHTS

- * Idyllischer und nicht einsehbarer Garten
- * Kachelofen
- * Hobbyraum
- * Sauna
- * Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- * Hervorragender Grundriss
- * Mehrgenerationen-Haus möglich

CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

Tout sur l'emplacement

Stockdorf gehört zu den begehrten und gehobenen Wohnlagen im grünen Südwesten von München. Es liegt im landschaftlich reizvollen Würmtal und ist mit knapp 4.000 Einwohnern der größte Ortsteil der Gemeinde Gauting im Landkreis Starnberg. Stockdorf, nur neun Kilometer vom Starnberger See entfernt, bietet beste Lebens- und Freizeitmöglichkeiten und hat sich trotz der Nähe zur Isarmetropole München seinen ländlichen Charme bewahrt. Stockdorf wurde nach heutigen Erkenntnissen im 7./8. Jahrhundert gegründet und im Jahr 1818 der Gemeinde Gauting angeschlossen. Der Ortsname leitet sich von den Wurzelstöcken der gefällten Bäume ab, welche von den früheren Bajuwarensiedlungen in Gauting und Krailling für Hausbau und Herdfeuer verwendet wurden. Die Wurzelstöcke wurden damals stehen gelassen, da es zu aufwendig gewesen wäre, sie aus dem Boden zu heben. Als schließlich ein Ausbau der Siedlungen geplant wurde, wurde vermutlich dieser Bereich für die Gründung eines neuen Dorfes gewählt. Die neue Ortschaft wird in den Urkunden ab 1242 als "Staadorf", "Stochdorf" und "Stokdorf" aufgeführt und ab 1416 erstmals in seiner jetzigen Namensform „Stockdorf“. Für Familien mit Kindern ist dieser Standort geradezu ideal. Hier lebt man wie im Urlaub, denn der gesamte Landkreis Starnberg - auch fünf Seen-Land genannt - besticht durch seine landschaftliche Schönheit und durch seine Vielzahl an Kulturangeboten. Neben verschiedenen Ärzten befindet sich ein großer Lebensmittelmarkt in Stockdorf. Auch eine Grundschule ist in dem Ortsteil vorzufinden. In der Stadt Gauting sowie in der direkt an Stockdorf angrenzenden Gemeinde Krailling befinden sich weiterführende Schulen jeglicher Art. Diese sind bequem mit dem Fahrrad, der S-Bahn oder dem Auto zu erreichen. Mit dem Auto brauchen Sie lediglich 20 Minuten zum Starnberger See und 25 Minuten nach München. Zudem ist die Anbindungen mit dem PKW an die Autobahnen A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und A96 Richtung Lindau in wenigen Minuten zu erreichen. Die S- Bahn S6 Station Stockdorf ist etwa 8 Gehminuten entfernt. Von hier aus erreicht man innerhalb von 10 Minuten den Starnberger See und in 25 Minuten die Münchener Innenstadt.

CODE DU BIEN: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 340.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

Contact

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com