

Gauting / Stockdorf – Gauting

# Einladende Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück in idyllischer Südlage

????????? ??????????: 24225050



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 176,22 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 658 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

?? ??? ??????

???????? ??????????	24225050	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 176,22 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
????????????? ??? ???????????	6		
???????????	2	????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1963	????????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	340.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	09.05.2034	??????????????	
??????????????????			
????????? ???			
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

?? ?????????



??????? ???????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

?? ????????



??????? ???????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

?? ????????



??????? ???????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

?? ????????





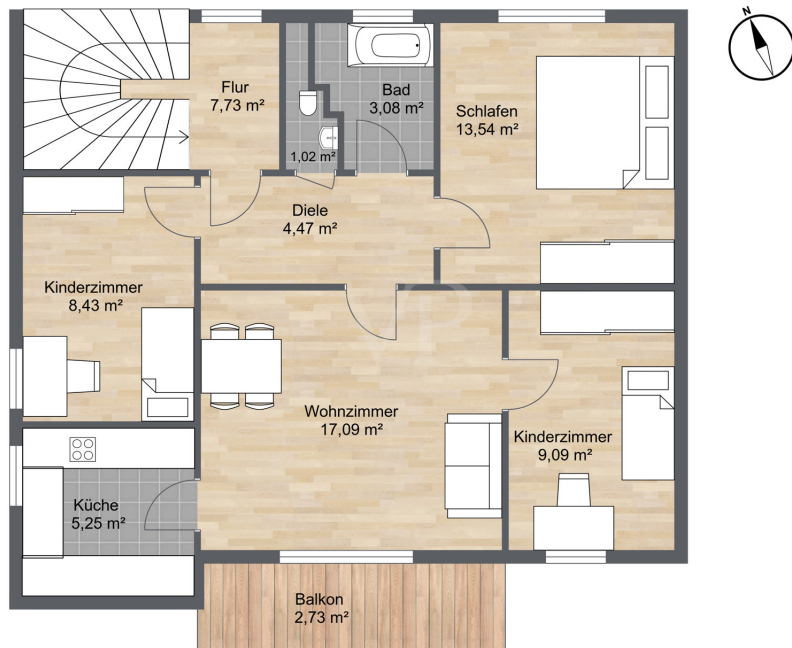
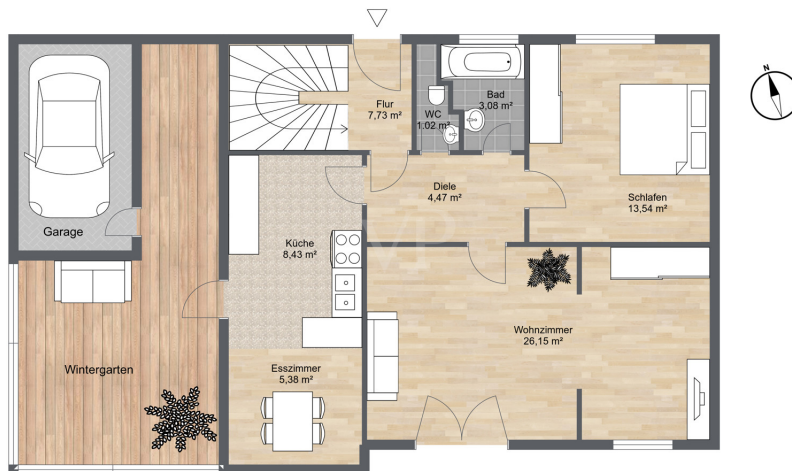
???????? ??????????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

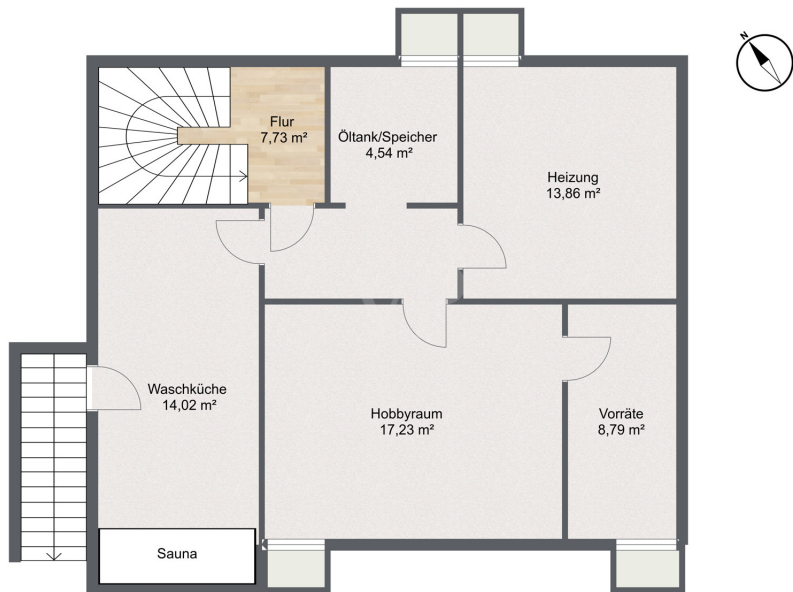
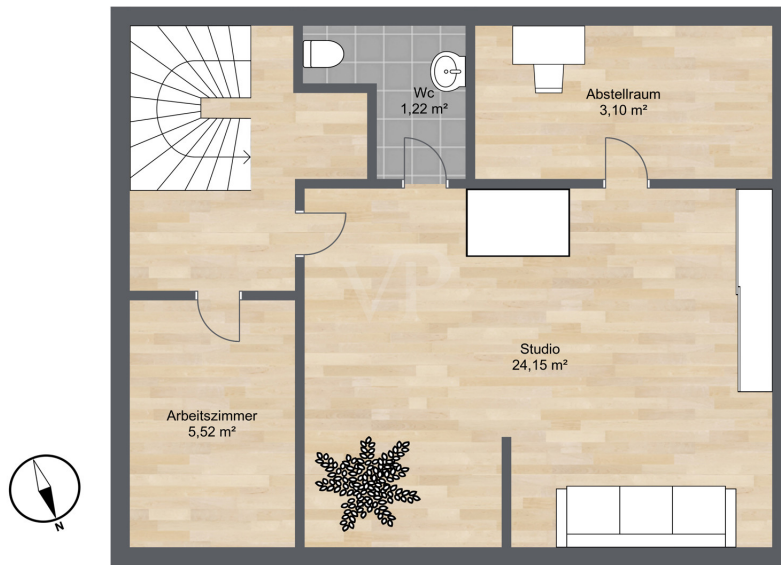
?? ?????????



??????? ???????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

??? ?????? ???????????

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1963, auf einem ca. 658 m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

???????????????? ???? ??????????

#### HIGHLIGHTS

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

??????? ???????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 340.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24225050 - 82131 Gauting / Stockdorf – Gauting

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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