Stockdorf

Charmantes Reiheneckhaus mit idyllischem Garten auf Erbpacht

Objektnummer: 25225016

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 132,98 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 426 m²

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25225016
Wohnfläche	ca. 132,98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	13.04.2035

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	360.18 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

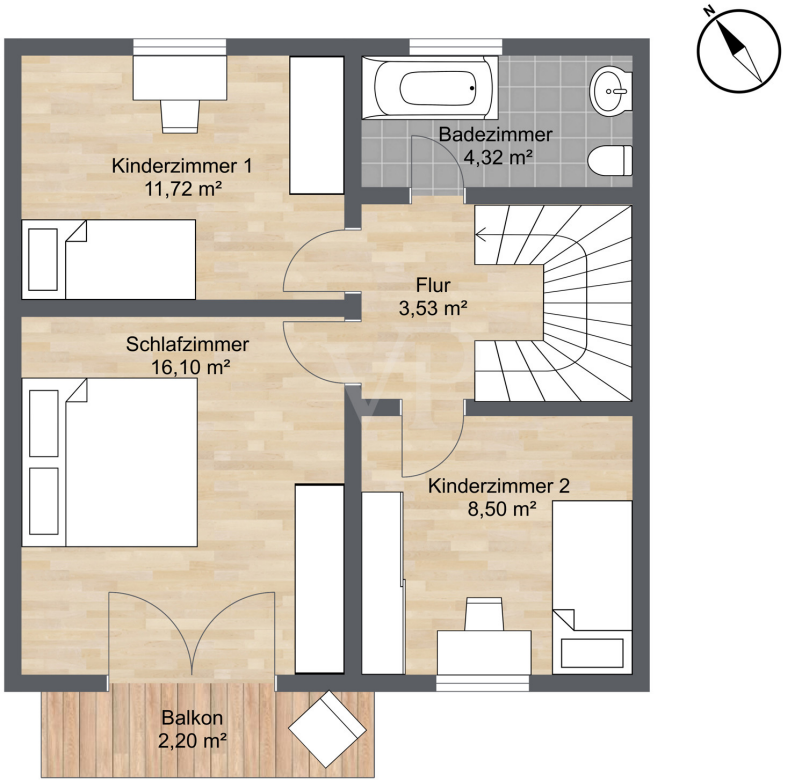
Die Immobilie

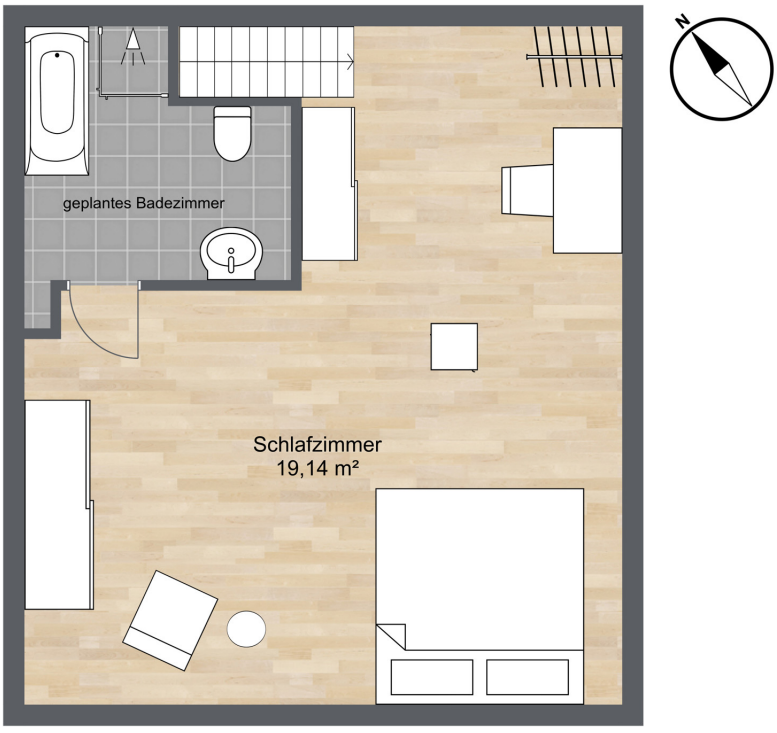
Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

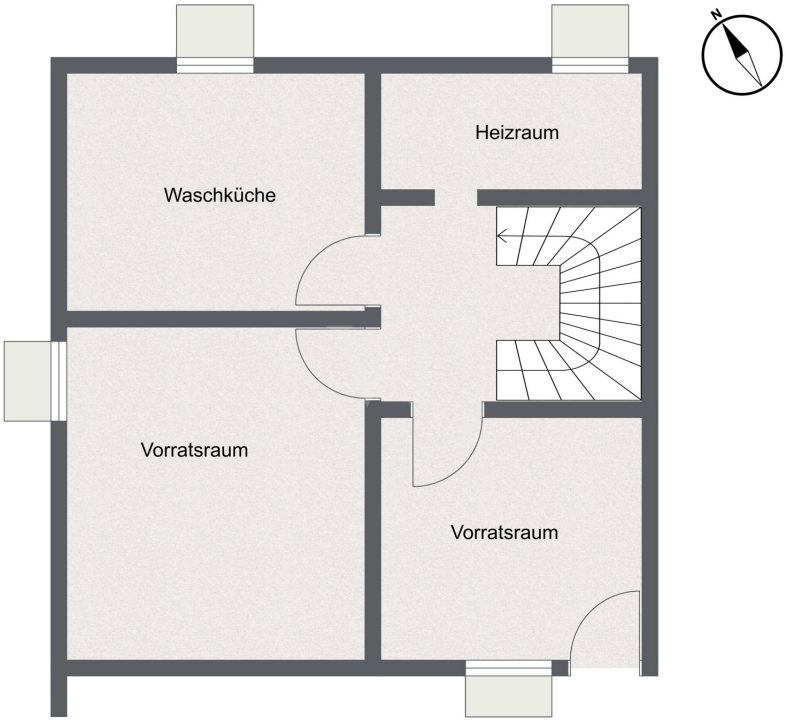
Die Immobilie

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Grundrisse


Kinderzimmer 1
11,72 m²
Badezimmer
4,32 m²
Flur
3,53 m²
Schlafzimmer
16,10 m²
Kinderzimmer 2
8,50 m²
Balkon
2,20 m²


geplantes Badezimmer
Schlafzimmer
19,14 m²



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Ein erster Eindruck

Dieses Reiheneckhaus auf Erbpacht aus dem Jahr 1962 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Charme, Funktionalität und naturnaher Wohnlage. Auf einem großzügigen Grundstück von 426 m² bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 133 m², die durch einen im Jahr 2014 erfolgten Anbau nochmals deutlich aufgewertet wurde. Dank der Ecklage genießt das Haus ein hohes Maß an Privatsphäre sowie eine optimale Besonnung des Gartens und der nach Süden ausgerichteten Terrasse. Die Innenräume sind durchdacht gestaltet und vermitteln ein behagliches Wohnambiente. In sämtlichen Wohnräumen wurde ein pflegeleichter Laminatboden verlegt, während das Badezimmer mit modernen Fliesen ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight stellt die Beheizung über den Kamin dar, der nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch eine effiziente und kostengünstige Wärmequelle bietet. Durch einen sogenannten Holzleseschein der Gemeinde besteht die Möglichkeit, im angrenzenden Wald Holz zu sammeln – eine nachhaltige, praktische Heizalternative. Das bestehende Heizsystem kann bei Bedarf auch auf Pellets, Gas oder Öl umgerüstet werden – entsprechende Lösungen wurden in der Nachbarschaft bereits erfolgreich umgesetzt. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume, darunter das Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein nach Süden ausgerichteter Balkon eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und ergänzt die Freiflächen des Hauses auf ideale Weise. Im ausgebauten Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer zusätzlichen Platz – ideal als Hobbyraum, Homeoffice oder Schlafzimmer. Das Haus befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Neben der Garage steht auch ein zusätzlicher Carport zur Verfügung, der komfortable Parkmöglichkeiten schafft. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Verweilen ein und verfügt über ein praktisches Gartenhaus, das sich hervorragend zur Aufbewahrung von Gartengeräten oder als zusätzlicher Stauraum eignet. Erbbaurecht: Diese Doppelhaushälfte wurde auf Erbgrund der Gemeinde Gauting, im Ortsteil Stockdorf errichtet. Das Erbbaurecht läuft bis zum Jahre 2061, also noch 36 Jahre. Der an den Verbraucherindex gekoppelte Erbbauzins beträgt derzeit 139 € 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. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Attraktive Erbpacht - 139 € jährlich
* Sehr begehrte, ruhige Wohnlage
* Sonnige Terrasse mit Südausrichtung
* Idyllischer, nicht einsehbarer Garten
* Durchdachter, familienfreundlicher Grundriss
* Nach Kauf sofort bezugsfrei
* Moderne, stilvolle Einbauküche
* Kaminheizung mit nachhaltiger Holzversorgung aus dem angrenzenden Wald
* Einzelgarage und zusätzlicher Carport

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Alles zum Standort

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 "Staodorf", "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 30 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 10 Gehminuten entfernt. Von hier aus erreicht man innerhalb von 10 Minuten den Starnberger See und in 25 Minuten die Münchener Innenstadt.

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 360.18 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

Objektnummer: 25225016 - 82131 Stockdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com