

82131 Gauting

Einfamilienhaus mit großem, sonnigem Garten und viel Potenzial zur Neugestaltung



Kaufpreis
1.490.000 €

Wohnfläche
163 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	349 m ²
Wohnfläche	163 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	890 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.490.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.04.2036
Ausstelldatum	2026-04-29
Endenergiebedarf	305.3
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1975
Zustand	renovierungsbedürftig

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Online-ID:
UENBXCKL

Objekt-Nr.:
HS 1868



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Objekt-Titel

Einfamilienhaus mit großem, sonnigem Garten und viel Potenzial zur Neugestaltung

Lage-Beschreibung

Die Ortschaft Stockdorf, eine ruhige und familienfreundliche Gemeinde im südwestlichen Umland von München, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region. Eingebettet in das idyllische Würmtal und nur etwa 10 km vom Starnberger See entfernt, bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten inmitten einer grünen, naturnahen Landschaft. Gleichzeitig ist die Münchner Innenstadt in und nur rund 30 Minuten mit dem Auto oder der S-Bahn (S6) erreichbar.

Stockdorf und die benachbarten Orte Planegg und Gauting zeichnen sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus: Von Supermärkten und Boutiquen über Banken und Postfilialen bis hin zu kulturellen und freizeithlichen Angeboten ist alles vorhanden. Läden für den täglichen Bedarf (u.a. Edeka, Apotheke, Bäckerei), Kindergarten und Grundschule (Montessori) liegen in der nahen Umgebung. Weiterführende Schulen wie die Gymnasien in Gauting und Planegg sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Schulbus schnell zu erreichen.

Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist und überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. Nur wenige Schritte entfernt liegt der Forst Kasten, ein Waldgebiet, das Teil des Landschaftsschutzgebietes Forstenrieder Park ist.

Ausstattungs-Beschreibung

- Böden: Fliesen im Erdgeschoss, im Bad und größtenteils im Keller, Teppich in den Schlafzimmern und im Dachstudio
- Holzbefuerter Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Vollholz-Schreinereinbauten: Bücherschrank im Wohnbereich, Einbauschränke in den Schlafzimmern, Bücherschrank, Schreibtisch und Treppenregal im Schlafzimmer zum Dachspitz, Einbauschränk im Hobbyraum
- Baujahrestypische Einbauküche, voll ausgestattet mit Geräten von AEG
- Erneuerungsbedürftiges Tageslichtbad, ausgestattet mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Gäste-WC, ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Wellnessbereich mit Sauna (Klafs), Dusche und Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hobbyraum
- Abgeböschter Kellerraum mit Einbauten
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Terrasse, steingedeckt, mit Beleuchtung, Steckdose und elektrischer Markise (2015)
- Überdachter Freisitz
- Innenhof vor der Küche mit Steinbrunnen, Zugängen zur Garage und zum überdachten Freisitz
- Mehrere Wasseranschlüsse
- Überbreite Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor (Hörmann, 2015)

Objektbeschreibung

Eingebettet in ein grün eingewachsenes Gartengrundstück präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Stockdorf. Die archetypische Bauweise mit Satteldach sowie ein gut durchdachter Grundriss schaffen eine solide Basis und bieten viel Potenzial für die Entwicklung eines individuellen, familienfreundlichen Zuhauses mit viel Platz zur Entfaltung.

Das Raumangebot umfasst ca. 163 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich mit Wohn-, Esszimmer und Küche die repräsentativen Räumlichkeiten, im Obergeschoss stehen drei (Schlaf-)Zimmer und ein Bad zur Verfügung. Ein studioartig gestalteter Dachspeicher bietet zusätzlichen Raum. Hinzu kommen im Untergeschoss neben Hauswirtschafts-, Technik-, Abstellräumen und einer Werkstatt auch ein Hobbyraum sowie eine Sauna mit Dusche und Gäste-WC.

Zum Objekt gehören eine großzügige Einzelgarage und ein Außenstellplatz vor der Garage. Die gepflegte, weitgehend zeittypische Ausstattung umfasst unter anderem einen holzbefeuerten, gemauerten Kamin sowie zahlreiche hochwertige Schreinereinbauten. Sie entspricht in weiten Teilen jedoch nicht mehr den heutigen Wohnstandards. Im Rahmen von Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen lassen sich individuelle Vorstellungen an Stil und Komfort realisieren.

Zum Entspannen und Verweilen im Grünen lädt der lauschige, von der Straße abgewandte Garten mit ca. Südsüdwest-Ausrichtung, Sonnenterrasse und überdachtem Freisitz ein. Ein geschützter Außenbereich im Innenhof vor der Küche ergänzt das Angebot. Naturnah zeigt sich die vorzügliche Lage: Der Waldrand Forst Kasten ist in rund 150 Metern erreichbar.

Impressionen



