

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stockdorf - Gauting

### ANSPRECHENDES ARCHITEKTENHAUS IM WÜRMTAL - in hervorragender ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-308310

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

82131 Stockdorf - Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	460,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HINWEIS:

1. PREIS AUF ANFRAGE

2. Derzeit noch vermietet. Diese Immobilie ist ab September 2026 FREI FÜR DEN SELBSTBEZUG. Der monatliche Mietertrag beträgt € 3.490,-- Netto zzgl. Nebenkosten für das Einfamilienhaus inkl. Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus (Hinweis: die dritte Garage als Einzelgarage ist derzeit nicht vermietet und kann für weitere ca. € 60,-- mtl. oder höher vermietet werden).

Grundstück:

Das Grundstück ist nach SÜD-WESTEN ausgerichtet.

Objekt:

Das moderne freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Die solide Bauweise erfolgte Stein auf Stein mit Spenglerblecharbeiten in Titanzink. Die ansprechende Ausstattung wie u.a. Eichenparkettböden, elektrisch betriebene Rollläden (inkl. Steuerung über KNX-Bus-System der Rollläden, Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, Lichtquellen etc.), Kabel-/ Telefon- und Cat-Anschluss in allen Wohn-Hobbyräumen, Sanitärobjekte/-armaturen von Grohe, Fußbodenheizung in der gesamten Einheit, stumpf einschlagende Innentüren mit Edelstahldrückergarnitur, hochwertige Feinsteinfliesen, große Fensterelemente bis zu 4,0 Breite im Wohnzimmer, Holz-Alu-Fenster, teilweise bodentiefe Lichtschächte mit Fenstertürelementen im UG, Einbaukamin im Wohnraum etc., verbunden mit der hervorragenden guten Lage (bevorzugte Wohngegend), zeichnen das ansprechende Objekt aus.

Da das Objekt derzeit noch vermietet ist, bitten wir aus Diskretionsgründen nur um eine Außenbesichtigung, damit die Bewohner nicht gestört werden. Die Zusendung eines Exposés ist unter Angabe Ihrer vollständigen Daten möglich. Eine Innenbesichtigung ist bei konkretem Interesse in Absprache unter 089 24 44 88 50 oder [info@dg-stadthaus.de](mailto:info@dg-stadthaus.de) zu vereinbaren.

## Ausstattung

- Massivbauweise, Stein auf Stein
- Dachgeschoss ausgebaut
- Gebäude und Garage voll unterkellert, Untergeschoss u.a. in Wohnraumqualität
- Satteldach, Dacheindeckung mit flachen Tondachziegel in anthrazit
- Sichtdachstuhl, innen weiß lasiert
- Spenglerarbeiten in Titanzink
- Schreiner-Holz-Alu Fenster mit Dreifachwärmeschutzverglasung und Griffoliven aus Edelstahl
- große Hebeschiebetür zum Garten, Gesamtbreite ca. 4m
- Hauseingangstür in ALU – ThermeSafe mit RC3-Sicherheitsverriegelung und innenliegenden Bändern mit Aushebelsicherung (Sonderanfertigung)
- Raumhöhe im EG von 2,60m, KG ca. 2,50m
- Balkon- und Loggiageländer mit Glaseinsätzen
- großzügige Süd-West Terrassen, Ausführung mit qualitativem Holzdeck in Garapaholz
- DG-Loggia mit Wandstrahlern und witterungsbeständigem WPC-Belag
- Balkon im Obergeschoß mit Fliesenbelag

- bodentiefer Lichtschacht mit Doppeltür und Außenbeleuchtung
- Raumentlüftung mit Wärmerückgewinnung, gesteuert über KNX-System
- elektrische Rollläden im EG/OG/DG-Bad), gesteuert über KNX-System
- elektrische Rollläden an den Dachflächenfenster, gesteuert über KNX-System
- KNX-Bussystem mit Bedienungs-Glastaster
- Video-Gegensprechanlage am Garteneingangstor + Haustür und im Wohnbereich EG+OG
- stumpf einschlagende in weiß lackierte Innentüren mit innenliegenden Türbändern, Edelstahlrückgarnituren mit innenliegenden und flächenbündigen Magnetschlössern für geräuscharmes Schließen
- Kamin im Erdgeschoß mit gesondertem Brennholzfach (Einzelanfertigung)
- Heizung: Qualitäts-Luft-Wasser-Wärme-Pumpe mit großzügigem Pufferspeicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Stockwerken, auch im Untergeschoß, u.a. gesteuert über KNX-System
- 3 Bäder + Gäste WC
- Hochwertige Sanitärobjekte
- Exklusiv-Badewannen in OG (Sonderform)
- Design-Armaturen von Grohe
- Duschwannen OG/DG Superplan und Kopfbrausen von Grohe
- Dusche im UG mit Wand-Schwallauslauf und bodentiefer Ablaufrinne
- alle WC-Deckel mit Absenkautomatik
- Glasduschkabinen (Sonderanfertigung)
- Bodenfliesen aus Feinstein / Großformat im EG (1qm),
- Duschen mit Komplettwandfliesen über die gesamte Fläche
- Parkett in Eiche für alle Wohnbereichen, ausgenommen EG
- Betontreppe mit Vollholzeichenbelag,
- Treppenhandlauf in Eiche Vollholz
- Markeneinbauküche mit MDF-Lackfront, weiß-Hochglanz, mit Griffmulden – Edelstahl matt, Auszugsschränke mit Soft-Close-Funktion und einer Breite bis 1,20m, Edelstahlfarbig, teilweise mit Schrankinnenleuchten und integrierten Sensorenschalter, Geschirrspülmaschine von Siemens, Kühl-Gefrierkombination von Bauknecht mit hoher Energieeffizienzklasse und Hygienefilter, Einbaubachofen von Bauknecht, Bauknecht Induktionskochzonen mit Schmelzstufe und Turbostufe bzw. Booster-Funktion, mehrstufiger Flachlüfter aus Edelstahl mit Beleuchtung, Einbauspüle von Blanco aus Granit – anthrazit, Spültischarmatur mit flexiblem Metallschlauch
- umfangreiche Deckenstrahler in allen Bädern, Diele, Wohnräumen etc.
- Doppelgarage mit elektr. Torantrieb inkl. Taster- und Funkfernbedienung und mit zusätzlichen-rückwärtigen Garagentor, ebenso mit elektr. Torantrieb und Funkfernbedienung
- Einzelgarage mit elektr. Torantrieb inkl. Taster- und Funkfernbedienung
- alle Garagen mit attraktiver Frontbeleuchtung im Vordach
- Garagenboden mit grauen Bodenfliesen belegt.
- Gartenwasserzisterne mit Wasseraußenzapfstelle aus Edelstahl, gesteuert über KNX-System

- Komplette Außenanlage
- Außenbeleuchtung zum Teil mit Bewegungsmelder
- Hausnutzung für zwei Parteien möglich. Die sehr gute Gebäudearchitektur räumt dem Nutzer eine hervorragende Flexibilität ein. U.a. kann das EG mit dem voll unterkellerten Untergeschoß vom OG und DG getrennt genutzt werden.
- etc.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Verkehrsanbindung:

-Buslinie-Anschluss № 936: ca. 15 Min. Fahrzeit zur U 3-Bahnstation Fürstenried West, mit dem PKW ca. 7-8 Min.

-Buslinie-Anschluss № 968: 8 Min. Fahrzeit zur S-Bahn (S6).

-S-Bahnanschluss Stockdorf (S6) ca. 900 m entfernt., fußläufig in

ca. 12 min. zu erreichen.

-Autobahnanschluss (A95 + A96) in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

-Entfernung zur Münchener Innenstadt per PKW ca. 20-30 Minuten.

-Entfernung zum Flughafen per PKW ca. 35 Minuten.

Nahversorgung: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Kliniken, Cafés, Restaurants, Apotheken, Banken, Sportbetriebe (Tennis, Golf, etc.), Einzelhandel für Schreibwaren, Lebensmittel, Bekleidung, etc.

Fläche: nutzbare Fläche ohne Terrasse ca. 260 qm

Grundstück: ca. 460 qm

Baujahr: 2018

Anzahl der Räume:7 (8)

Etagenanzahl: 4 (UG-DG)

Anzahl Bäder:3

Gäste-WC: 1

Energiebedarf:Endenergiebedarf „A+“, 18,3 kWh/(m².a), gültig bis 10/2028

Heizungsart: Zentralheizung, Luft-Wasser-Wärme-Pumpe

Garage: 1 x Doppelgarage für zwei Fahrzeuge, 1 x Einzelgarage

jeweils mit Garagen-Sektionaltor, elektrisch.

Kaufpreis: Auf Anfrage

Betriebskosten ca.: € 170,00 mtl. (ohne Heizung und Strom)

**Lage**

Inmitten des bezaubernden Landkreises Starnberg, südwestlich von München und vom sanften Flusslauf der Würm umgeben, liegt die Gemeinde Gauting. Sie zählt zweifellos zu den wohlhabenden Vororten. Gauting ist nicht nur ein Ort, sondern

ein Lebensgefühl.

Diese Gemeinde brilliert als stabil verankerter Wirtschaftsstandort, der insbesondere bei mittelständischen Unternehmen gefragt ist. Zugleich schenkt sie mit ihrer bemerkenswerten Bandbreite von über 100 Vereinen und dem lebendigen Kulturzentrum "bosco" eine Bühne für aktive, kreative und facettenreiche Freizeiterlebnisse.

Doch das ist nicht alles - Gauting strahlt als begehrter Zufluchtsort für Familien, mit einem überaus reichen Angebot an Krippen, Kindergärten und Schulen im Herzen des malerischen Würmtals. Die Symbiose aus wirtschaftlicher Stärke, einem reichhaltigen Freizeitpanorama, einer exzellenten Infrastruktur und der engen Verbindung zur umgebenden Natur verleiht Gauting seine einzigartige Identität.

Somit ergibt sich das unverwechselbare Bild einer außerordentlich lebenswerten und liebenswerten Gemeinschaft, die sich vor den Toren Münchens erstreckt - ein Ort, der mehr ist als Wohnen, ein Ort, der ein zu Hause ist.

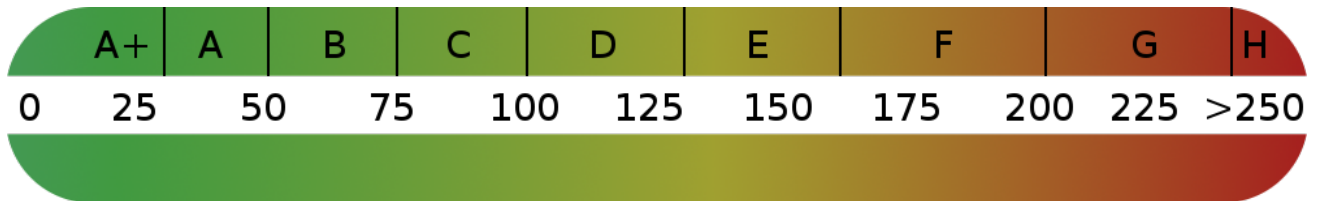
Gauting befindet sich etwa 8 km nördlich der Kreisstadt Starnberg und ca. 18 km von der Landeshauptstadt München entfernt. Durch die S-Bahnlinie S6, München-Tutzing ist der Ort mit dem gesamten Nahverkehrsnetz verbunden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Massivtreppe mit Vollholz



Einbau-Kamin im Erdgeschoss



Innenliegende Türbänder

# Exposé - Galerie



Deckenstrahler



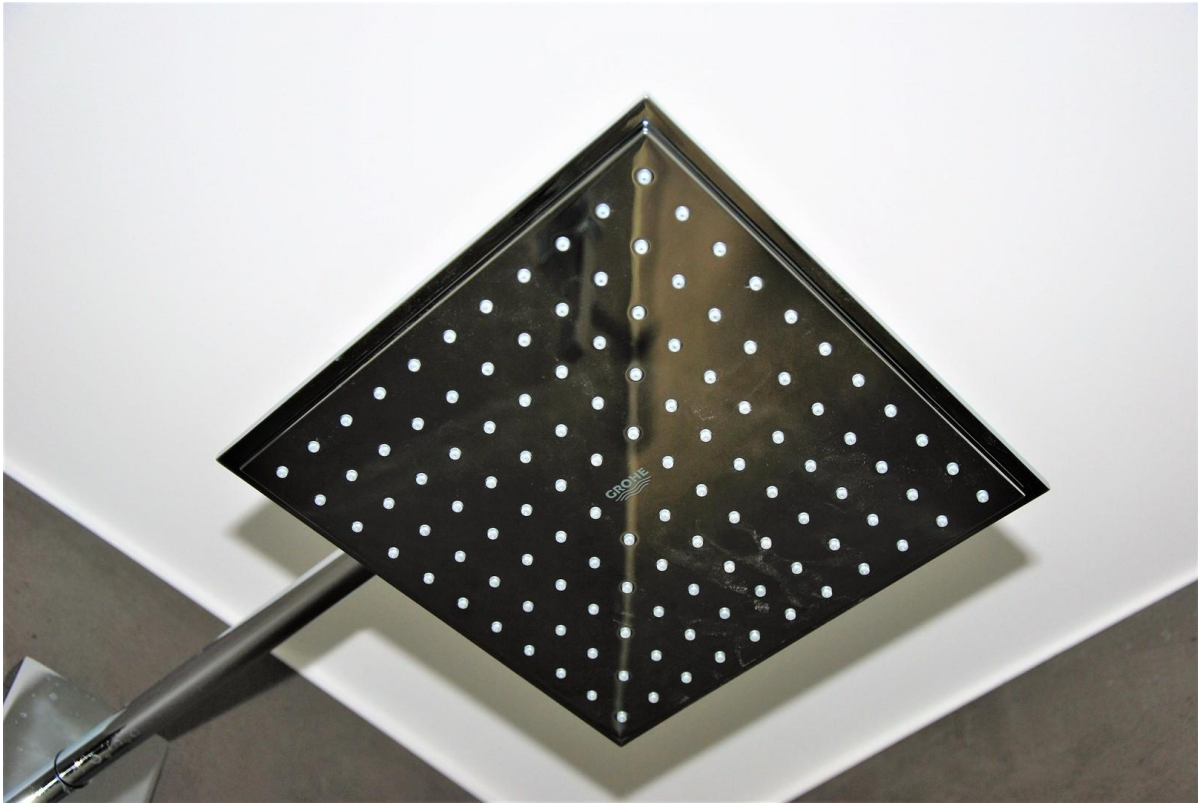
Einhandmischer - GROHE



Duschbrause - GROHE



# Exposé - Galerie



Kopfbrause - GROHE



Dusch-Schwall - GROHE

# Exposé - Galerie



Bad UG



durchgehende Wandfliesen

# Exposé - Galerie



Bad DG

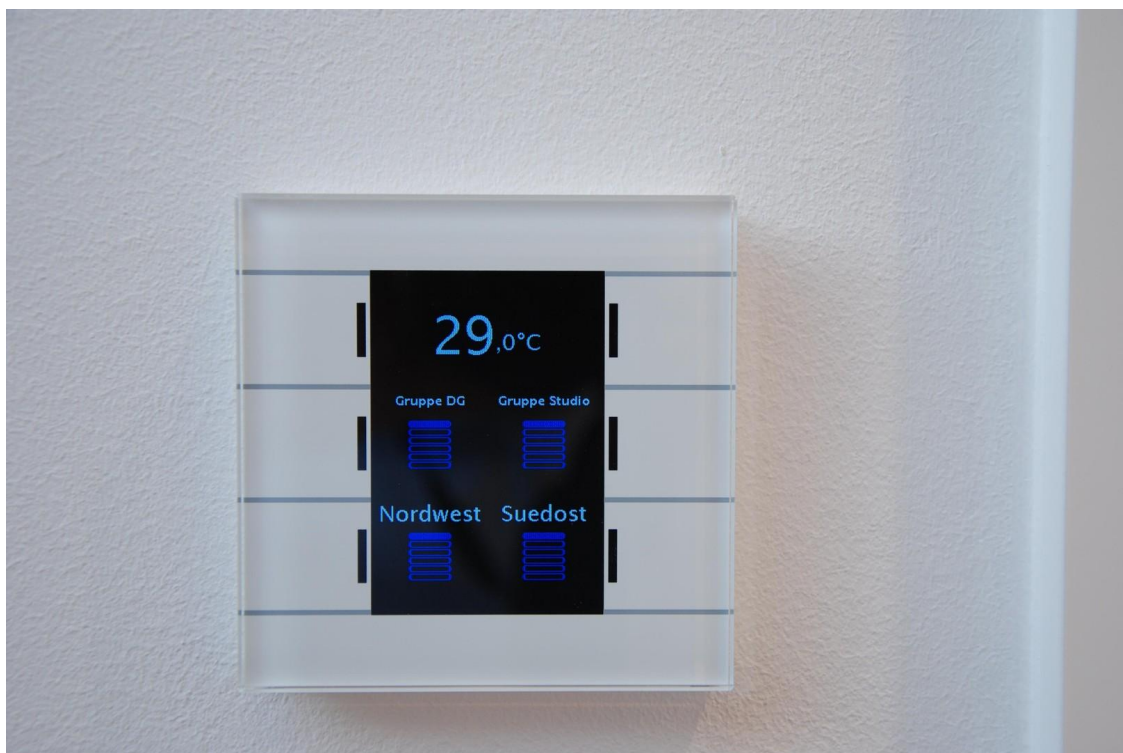


Bad OG

# Exposé - Galerie



Video Sprechanlage - ELCOM

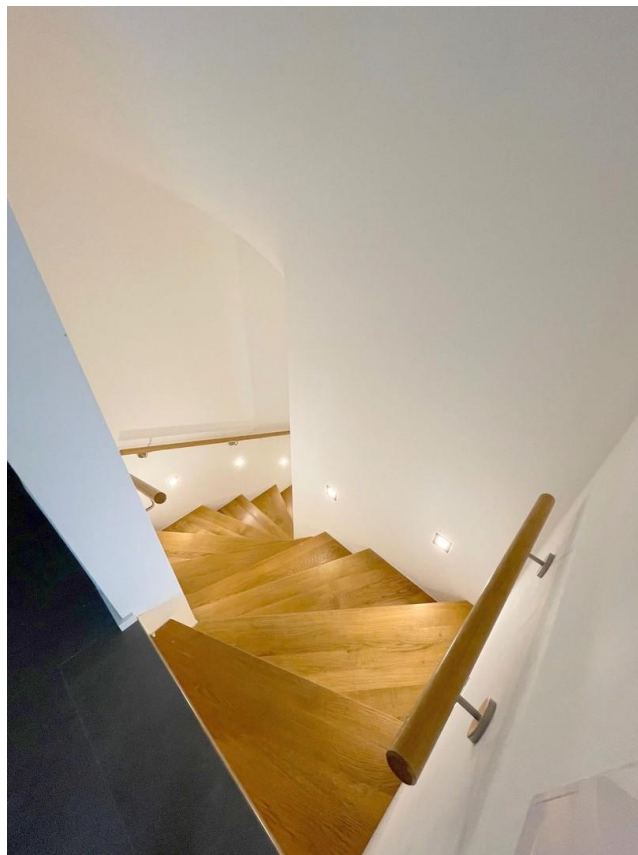


KNX-System von Mertens

# Exposé - Galerie



Flur UG



Treppe EG-KG

# Exposé - Galerie

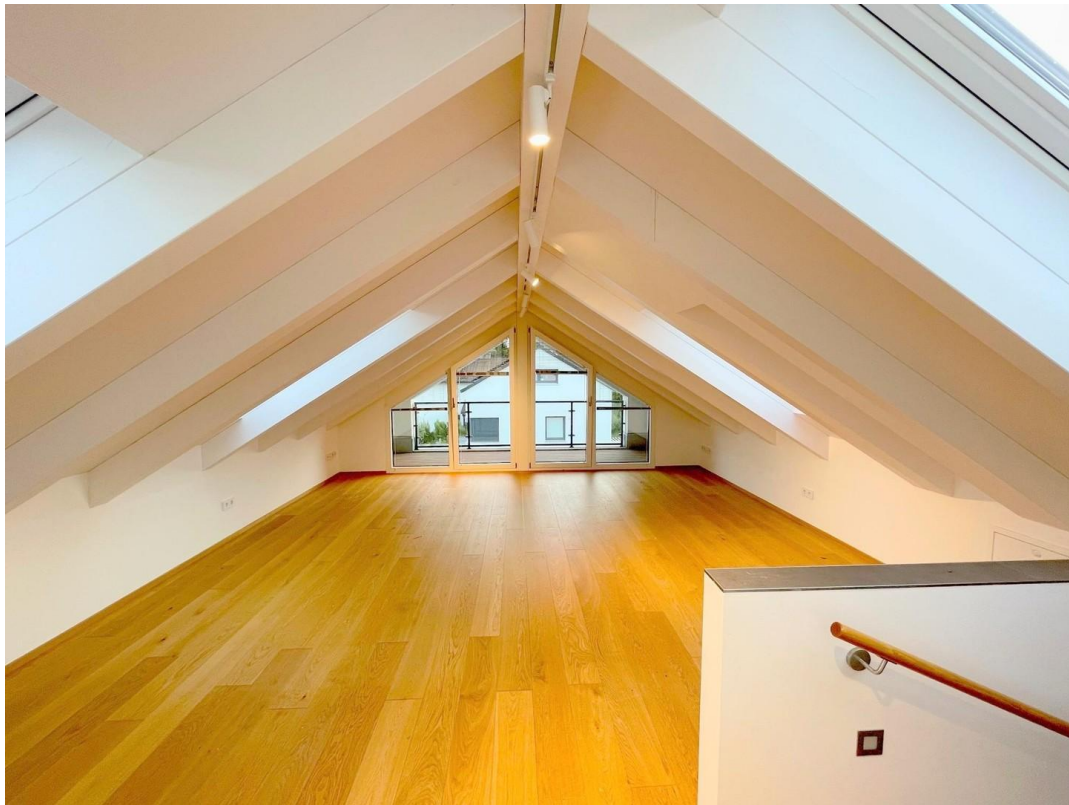


Wohnzimmeransicht 1



Wohnzimmeransicht 2

# Exposé - Galerie



Dachzimmer DG

# Exposé - Grundrisse



Lageplan



Untergeschoss



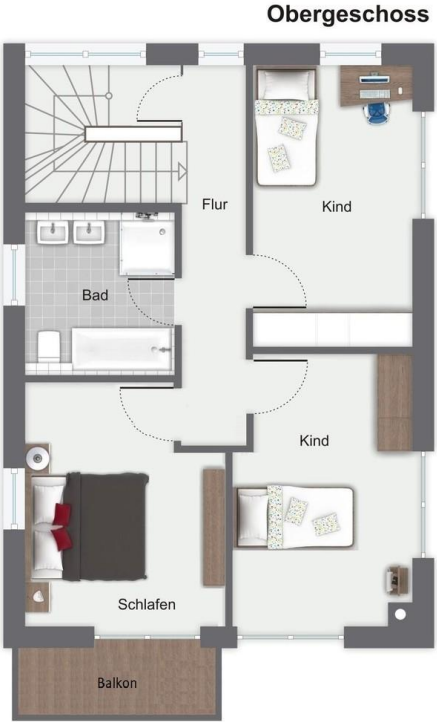
Untergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



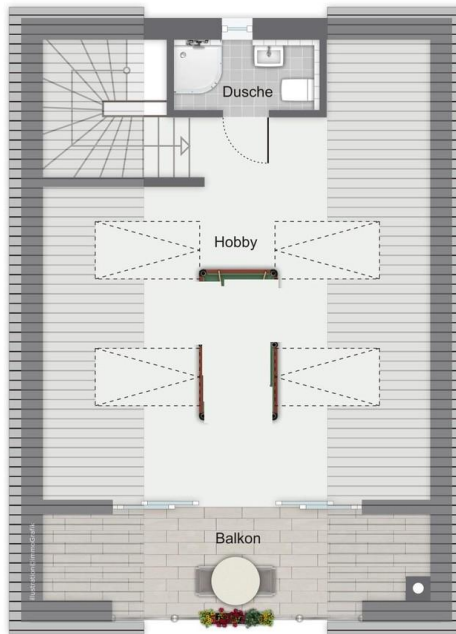
**Alternativ:  
3 Zimmer**

Oberschoss

# Exposé - Grundrisse



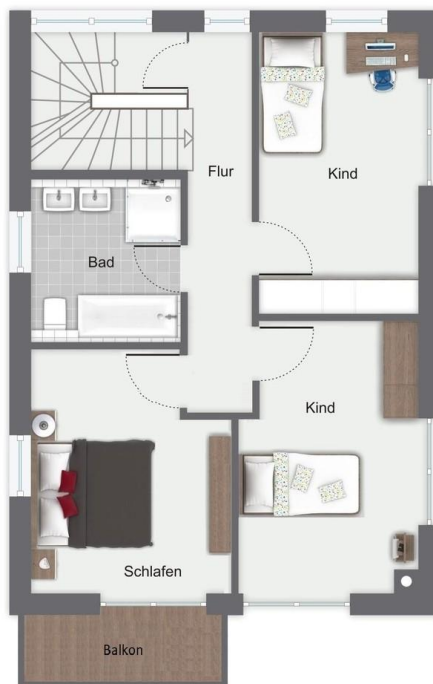
Dachgeschoss



Dachgeschoss

Obergeschoss

Alternativ:  
3 Zimmer



Obergeschoss 3Zi. (Alternativ)