

# EXPOSÉ

## Stockdorf - Gauting

Grundstück mit Altbestand und Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus



GRAFENBURG  
IMMOBILIEN



Objektadresse:	Stockdorf-Gauting
Grundstücksgröße:	573 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	5 Zimmer + Hobbyraum + Keller
Anzahl Bäder:	2 + Gäste WC
Wohn-/ Nutzfläche:	ca.260,28 inkl. Keller u. aller Flächen
Baujahr:	Grundstück mit Baugenehmigung
PKW-Stellplatz/ Art:	Einzelgarage + Stellplatz
Kaufpreis:	€ 1.380.000,00
Käuferprovision:	Direkt vom Eigentümer

Objekt-/ Referenznummer: A3549



Objekt-/ Referenznummer: A3549

## Objektbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in einer Sackgassenlage mit nach Westen ausgerichtetem Garten.

Für das Grundstück wurde eine Baugenehmigung erteilt mit einer Wohnfläche von ca. 183,32m<sup>2</sup>, die Gesamtfläche inkl. Keller und Nebenflächen beträgt ca. 260,28m<sup>2</sup>. Derzeit befindet sich ein älteres Haus auf dem Grundstück, welches abgerissen werden sollte. Der Neubau ist modern und flexibel geplant, gerne übersenden wir Ihnen die Grundrisse zum Projekt. Genehmigt ist der Baukörper (Länge / Höhe / Breite) selbstverständlich können Sie mit unserem oder Ihrem Wunsch – Architekten noch umplanen. Das Angebot ist interessant für Bauträger oder auch Endkunden, welche Ihr Traumeinfamilienhaus bauen möchten.

Bei Interesse freuen wir uns von Ihnen zu hören und stellen Ihnen das Projekt gerne vor Ort vor.  
Ihr Ansprechpartner: Andrea Dallmaier 0049-178-8727485

## Lagebeschreibung und Anbindung

### DAS WÜRMTAL in Stockdorf-Gauting - Starnberg

Stockdorf-Gauting ist eine Gemeinde mit ca. 20.500 Einwohner im bayerischen Landkreis Starnberg und liegt verkehrsgünstig in einer der landschaftlich reizvollsten Gegenden südwestlich von München. Das Würmtal ist so begehrt, da Sie hier in kürze den Starnberger – und Ammersee erreichen. Die Bayerischen Alpen tragen zusätzlich zum Freizeitwert des überaus beliebten Wohnorts bei.

Zu den Ortsteilen von Gauting gehören Buchendorf, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn. Es ist ein attraktiver Familien - Standort mit einem reichen Angebot an Krippen, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Erscheinungsbild von Gauting ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, herrschaftlichen Villen, einem hohen Baumbestand sowie von schönen Gartenanlagen. Fünf staatliche Schulen befinden sich im Gemeindegebiet. Die S-Bahnstation "Gauting" lässt sich bequem zu Fuß erreichen. Gauting wird im öffentlichen Nahverkehr durch Linienbusse erschlossen, mit denen Sie auch bequem Nachbarorte wie Krailling, Planegg und Starnberg erreichen können. Besonders beliebt sind die anliegenden Skigebiete wie Kreuzmöslberg-Berg Landkreis Starnberg (Entfernung ca. 22 min. mit dem Auto) sowie in Garmisch-Partenkirchen die Zugspitze (Fahrzeit ca. 60 min.).

Eine großzügige Reitanlage – Reitverein Würmtal sowie der Reit und Fahrverein Gauting e.V. liegen unmittelbarer Nähe und zeichnen sich durch ein wunderschönes Ausreitgelände aus. Des Weiteren liegt auf einem eiszeitlichen Moränenhügel, mit atemberaubendem Blick über den Starnberger See auf das Alpenpanorama bis hin zum Wetterstein-Massiv die Golfanlage Gut Rieden in Starnberg und in Feldafing der Golfclub e.V. der allen Alters- und Leistungsklassen interessante und sportliche Herausforderungen bietet.

### Verkehrsanbindung

In 15-20 min. zu Fuß bis S-Bahn-Station Stockdorf. Die Busstation befindet sich in 200 m Entfernung.

Mit dem Bus 936 erreichen Sie in 15 Minuten die U3 Fürstenried West. Edeka, Post, Getränkemarkt sind 5 Minuten zu Fuß kurzfristig erreichbar.

### Autobahnverbindung

Salzburg erreichen Sie über die A96 und anschließend A8 in ca. 2 h 31 min

Garmisch können Sie über die A95 in ca. 1 h erreichen (Verkehrabhängig)

Lindau ist gut über die A96 in ca. 2 h 15 min erreichbar

### Anbindung

Mit dem Auto erreichen Sie in etwa 30 Minuten die Münchner Innenstadt und in nur ca. 40 Minuten den Flughafen München. Gauting wird im öffentlichen Nahverkehr durch Linienbusse erschlossen, mit denen Sie auch bequem Nachbarorte wie Krailling, Planegg und Starnberg erreichen.

### Kontakt / Ihr Ansprechpartner

Grafenburg Immobilien GmbH

Cuvillésstr. 14 \* D-81679 München

Telefon: +49 (0)89-8904 8775-0

Telefax: +49 (0)89-8904 8775-10

E-Mail: [kontakt@grafenburg-immobilien.de](mailto:kontakt@grafenburg-immobilien.de)

[www.grafenburg-immobilien.de](http://www.grafenburg-immobilien.de)

