

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gauting

### Wunderschönes Grundstück mit Seltenheitswert in Stockdorfer Bestlage



Objekt-Nr. OM-444560

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:  
Gabriela Beer

82131 Gauting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	730,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### DAS BESONDERE AUF EINEN BLICK

- 730 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Stichstraßen-Lage ohne Durchgangsverkehr
- Verwünschter Garten mit bewaldetem Hang und unverbaubarem Grünblick
- Südwestliche Ausrichtung mit Sonne den ganzen Tag
- Bebauungsrecht bis 219 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Erweiterung oder Neubau)
- Nur circa 2 Gehminuten zur Würm
- Dank S6-Anschluss ist Münchens Innenstadt in gut 20 Minuten erreichbar
- Supermarkt, Grundschule, Kindergarten und Ärzte in fußläufiger Entfernung
- Privatverkauf mit direktem Kontakt und ohne Maklerprovision

### AUSFÜHRLICHE BESCHREIBUNG

Dieses Grundstück ist kein gewöhnliches Angebot, sondern ein Ort mit besonderer Atmosphäre. Der Garten ist das Herzstück dieses Anwesens. Ein kleiner, bewaldeter Hang auf der Nordseite des Grundstücks grenzt an einen dauerhaft unbebauten Baumstreifen. Dieses seltene Privileg ermöglicht Privatsphäre, Naturerlebnis und eine fast meditative Ruhe gleichermaßen. Kinder erleben hier einen natürlichen Abenteuerspielplatz, Erwachsene genießen den Blick ins Grüne zu jeder Jahreszeit.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Tage und großzügige Sonnenstunden auf den Terrassen und im Garten. Wer das Haus erweitert oder neu baut, kann den Hang geschickt integrieren und so zusätzlichen Wohnraum im Kellergeschoss, hell und naturnah, gewinnen. Das Zusammenspiel aus sonniger Offenheit und grünem Rückzugsraum macht das Anwesen so besonders.

Die Zufahrt erfolgt über eine private Stichstraße, die ausschließlich von den wenigen Anliegern genutzt wird. Kein Durchgangsverkehr, keine Hektik und ideal für alle Familien mit Kindern und/ oder Tieren.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1956 erbaut und zuletzt 2002 teilsaniert. Die Wohnfläche beträgt aktuell rund 95 m<sup>2</sup>, verteilt auf 4 Zimmer. Das Haus ist stark renovierungsbedürftig und eröffnet damit neuen Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit, ihre ganz eigene Vorstellung von Wohnen an diesem besonderen Ort zu verwirklichen. Ob stilvolle Sanierung, Erweiterung des Bestands oder ein architektonischer Neuanfang: Das Grundstück bietet eine außergewöhnlich reizvolle Ausgangsbasis für alle, die mit eigener Vision gestalten möchten.

Der Bebauungsplan eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Bis zu 219 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind realisierbar, ein Großteil davon nach Wunsch im Erdgeschoss. Ob Familienvilla mit großem Wohnbereich, ein Haus mit barrierefreiem Grundriss oder ein modernes Architektenhaus – die Voraussetzungen sind ideal.

WEITERE INFOS UND EXPOSÉ AUF ANFRAGE.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Hinweis: Die Visualisierungen eines potenziellen Neubaus bzw. einer Sanierung sind mithilfe von KI generiert und stehen unter dem Vorbehalt einer baurechtlichen Zulässigkeit. Ein Flachdachhaus ist laut Bebauungsplan aktuell nicht zulässig und müsste separat beantragt werden.

## Lage

Stockdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Gauting und liegt im grünen Würmtal, malerisch zwischen Starnberger See und München. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und einer insgesamt lebendigen, nicht anonymisierten Nachbarschaft. Damit zählt die Gegend zu den begehrtesten Wohnlagen des Münchner Umlands und verbindet naturnahe Lebensqualität mit einer sehr guten Anbindung an die Stadt.

Die Natur liegt buchstäblich vor der Haustür. Die Würm ist nur rund zwei Minuten zu Fuß entfernt. Die Ausflugsziele des Fünf-Seen-Lands, Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, laden in jeder Jahreszeit zu Spaziergang, Radtour oder Ausflug auf dem Wasser ein.

Auch die Mikrolage überzeugt durch ihre Familienfreundlichkeit und Alltagstauglichkeit. Kindergarten, eine ausgezeichnete Grundschule (Modell „Flexible Grundschule“), Sportangebote des TSV Stockdorf sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein großer Edeka-Supermarkt, befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Ärzte und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar.

Die Münchner Innenstadt ist mit der S-Bahn erreichbar. Die Haltestelle der S6 ist nur wenige Gehminuten entfernt. In gut 20 Minuten ist man mitten in München.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht schräg vorne



Luftansicht Haus

# Exposé - Galerie



Blick auf Eingangsbereich



Luftansicht Grundstück

# Exposé - Galerie



Ansicht von Wäldchen



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Garten



Freistand im Garten

# Exposé - Galerie



Rückansicht des Hauses



Feuerstelle im Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht frontal



KI-Visualisierung Neubau

# Exposé - Galerie



KI-Visualisierung Neubau



KI-Visualisierung Neubau