

Pliening / Landsham

# Moderne Doppelhaushälfte mit hervorragender Energieeffizienz und ruhiger Lage in Pliening-Landsham

???????? ??: 25094023



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 1.095.000 EUR • ??: ca. 164 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 294 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?? ??? ??????

|                      |                      |                      |                        |
|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 25094023             | ????? ??????         | 1.095.000 EUR          |
| ???????????          | ca. 164 m²           | ???????????          | Käuferprovision        |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????            | 6                    |                      | MwSt.) des             |
| ????????????? ???    | 4                    |                      | beurkundeten           |
| ???????????          |                      | ?????????            | Kaufpreises            |
| ???????????          | 2                    | ?????????            | ????????? ????????     |
| ????? ?????????????  | 2006                 | ??????????????       |                        |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???   | ???????????????????? | ca. 57 m²              |
|                      | ??????????????, 1 x  | ??????               |                        |
|                      | ?????????????? ????? | ????????             | ?????????, WC          |
|                      | ??????????????, 1 x  |                      | ??????????????, ?????, |
|                      | ???????, 29000 EUR   |                      | ?????,                 |
|                      | (???????)            |                      | ?????????????????      |
|                      |                      |                      | ?????????              |

??????? ??????????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?????????????? ???????????

|                    |               |                      |               |
|--------------------|---------------|----------------------|---------------|
| ???? ????????????  | ELECTRICITY   | ??????????????????   | VERBRAUCH     |
| ??????????????     | 23.06.2035    | ??????????????       |               |
| ?????????????????? |               | ???????              | 21.94 kWh/m²a |
| ???????            |               | ??????????????       |               |
| ????? ???????????? | ????????????? | ??????????????       |               |
|                    |               | ?????????????        | A+            |
|                    |               | ??????????????       |               |
|                    |               | ?????????????        |               |
|                    |               | ????? ?????????????? | 2006          |
|                    |               | ?????????? ?? ??     |               |
|                    |               | ??????????????       |               |
|                    |               | ??????????????????   |               |



???????? ?????????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?? ?????????





??????? ???????? : 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?? ????????





??????? ???????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?? ????????



??????? ??????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????





???????? ?????????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?? ????????





???????? ??: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????



??????? ???????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

?? ????????

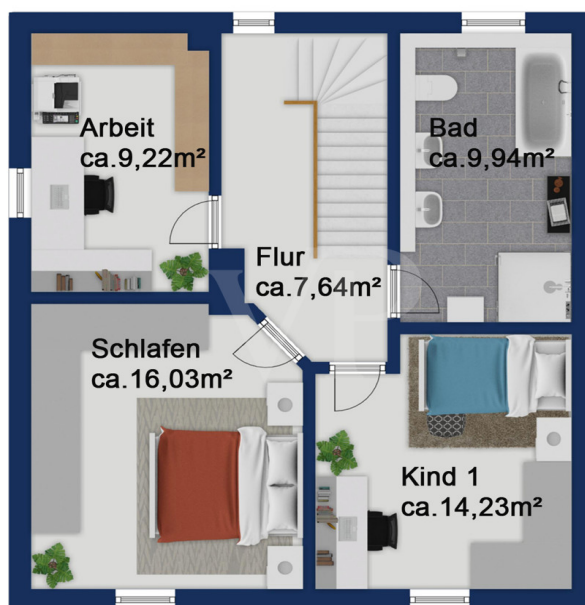




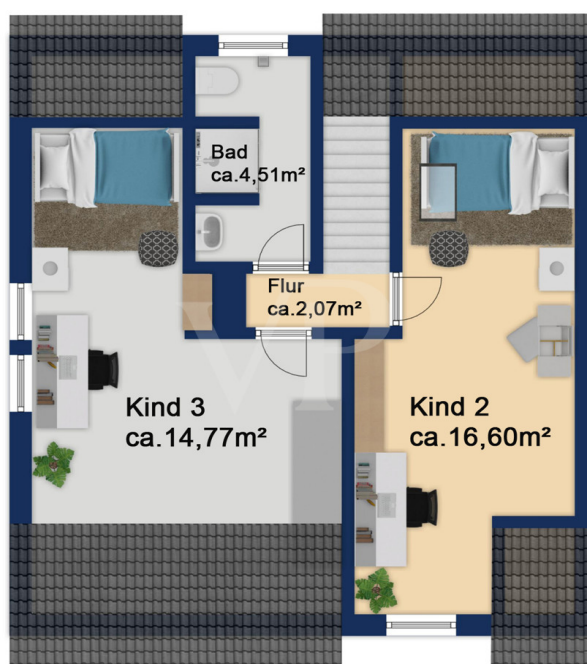
??????? ?????????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

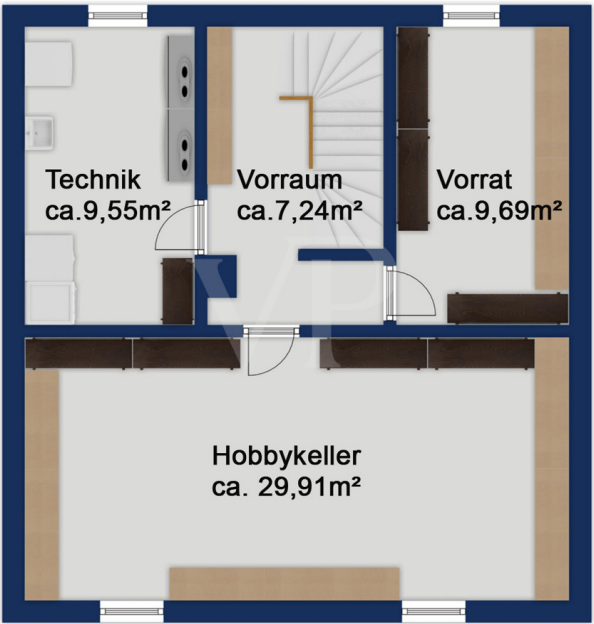
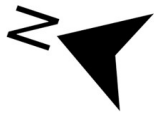
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

## ??? ?????? ??????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Ein Ort voller Licht, großzügiger Räume und liebevoller Details, der modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieeffizienz verbindet. Hier erwartet Sie alles, was ein harmonisches Familienleben ausmacht, ein Ort, an dem Sie gemeinsam wachsen, lachen und Erinnerungen schaffen können.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein stilvoller, offener Wohn- und Essbereich, der mit edlem Echtholz-Furnierparkett und einem behaglichen Kaminofen Wärme und Eleganz vereint. In diesem zentralen Herzstück des Hauses wird gespielt, gelacht, gegessen und entspannt. Großzügige Glasschiebetüren öffnen den Blick auf eine überdachte Terrasse mit elegantem Glasdach und elektrisch gesteuerten Markisen, ideal für lebhaftes Grillabende oder stille Momente unter freiem Himmel.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein komfortables Familienbad mit bodentiefer Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken, sodass jeder Tag entspannt beginnt. Das geräumige Elternschlafzimmer verspricht erholsame Nächte, während das Kinderzimmer einen geschützten Ort für Fantasie und Geborgenheit bietet. Ein weiterer Raum dient als stiller Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten, inspirierendes Lesen oder kreative Projekte. Auch auf dieser Ebene sorgt die durchdachte Architektur für ein helles, freundliches Wohngefühl.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Kinderzimmer, die mit ihrer Mischung aus Licht und gemütlichen Dachschrägen kleine Wohlfühloasen schaffen. Sie eignen sich perfekt für kreative Stunden, konzentriertes Lernen und ruhige Pausen. Auch hier rundet ein eigenes Badezimmer den Komfort ab, wodurch selbst der morgendliche Andrang mühelos bewältigt wird.

Das Untergeschoss eröffnet Ihnen einen großzügigen Hobbyraum, der ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden kann. Ob als Spieleparadies, Heimkino, Fitnessbereich oder Atelier, hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Vorratsraum und einen separaten Technikraum, der die moderne Haustechnik diskret beherbergt.

Abgerundet wird dieses Zuhause durch eine Einzelgarage, einen Carport und einen zusätzlichen Außenstellplatz. Eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage sorgt für ein nachhaltiges Energiekonzept, das sowohl die Umwelt als auch Ihr Budget schont und den Wohnkomfort auf ein neues

Niveau hebt.

Diese Doppelhaushälfte ist weit mehr als nur vier Wände. Sie ist ein Ort voller Wärme, Offenheit und Licht, an dem jeder seinen Platz findet und das Familienleben auf besondere Weise bereichert

??????? ???????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

???????????????? ???? ?????????

- Energieeffiziente Doppelhaushälfte in familienfreundlichem Wohngebiet
- Holzrahmenbauweise, verputzt und gedämmt
- Sicherheitshaustür mit Fingerprint
- Einbauküche mit Elektrogeräten namhafter Hersteller
- Bodentiefe Glasschiebetüren zur Terrasse
- Glasüberdachung über die gesamte Terrasse
- Beschattung durch zwei elektrische Markisen
- Kamin im Wohnzimmer
- Strapazierfähiges Jatoba Echtholz Furnierparkett im Wohn-Esszimmer
- Korkboden in den Schlafzimmern
- Bodengleiche Dusche und Doppelwaschbecken im Badezimmer
- Lüftungsanlagen und Heizung mit Thermostate
- Rollläden an allen Fenstern
- Effiziente Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Einzelgarage, Carport und Außenstellplatz zzgl. 29.000 €
- Gartenschuppen hinter der Garage
- Außensitzplatz auf der Ostseite



??????? ???????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

## ??? ??? ??? ???????????

Landsham bei Kirchheim ist ein malerischer Ortsteil der aufstrebenden Gemeinde Pliening und vereint auf ganz besondere Weise die Vorzüge ländlicher Lebensqualität mit den Annehmlichkeiten der nahen Großstadt. Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Weite der Natur direkt vor der Haustür und gleichzeitig die schnelle Erreichbarkeit des pulsierenden Münchener Stadtlebens.

Besonders für Familien bietet Landsham ein ideales Umfeld. Zwei Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für ältere Kinder stehen in Pliening, Kirchheim oder Poing zahlreiche Schulformen zur Verfügung – von der Grundschule bis zum Gymnasium, alles gut angebunden und sicher erreichbar. Mehrere Spielplätze, weite Grünanlagen und ruhige Seitenstraßen sorgen dafür, dass sich die jüngsten Bewohner nach Herzenslust austoben können, während ausgedehnte Geh- und Radwege sichere Mobilität für Groß und Klein gewährleisten.

Auch Pendler wissen die Lage von Landsham zu schätzen: Die Autobahnen A94 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen schnelle Wege in alle Richtungen – ob in die Münchner Innenstadt, zum Flughafen oder in die angrenzenden Landkreise. Wer lieber auf den öffentlichen Nahverkehr setzt, erreicht die S-Bahn-Station Grub (S2) in nur wenigen Minuten mit dem Rad, Auto oder Bus. Von dort aus gelangen Sie in etwa 25 Minuten direkt zum Münchner Hauptbahnhof.

Die Nahversorgung in Landsham und Umgebung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Metzger, Apotheken sowie Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sind schnell erreichbar. Für größere Einkaufswünsche bietet das Shoppingcenter „City Center Poing“ ein breites Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen in Landsham voll auf ihre Kosten. Die weitläufige Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder Joggingrunden ein. Sportbegeisterte finden in örtlichen Vereinen ein vielfältiges Angebot – von Fußball über Tennis bis hin zu Fitness- und Breitensportkursen. Nur ca. 1,5 km entfernt sorgt ein idyllischer Badensee in Poing an heißen Tagen für Abkühlung und Erholung. Auch kulinarisch bietet der Ort eine angenehme Auswahl an Gasthäusern und Restaurants – von traditionell bayerisch bis modern international, viele davon bequem zu Fuß erreichbar.

??????? ???????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 21.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

??????? ?????????: 25094023 - 85652 Pliening / Landsham

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)