

Planegg

# Modernisiertes Reiheneckhaus mit Südgarten in begehrter Lage von Planegg

**CODICE OGGETTO: 25225034**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,37 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25225034                        |
| Superficie netta    | ca. 129,37 m <sup>2</sup>       |
| Tipologia tetto     | a due falde                     |
| Vani                | 5                               |
| Camere da letto     | 4                               |
| Bagni               | 1                               |
| Anno di costruzione | 1968                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 25000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 990.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Villa a schiera d'angolo                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.07.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 96.82 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                                |

CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

## La proprietà



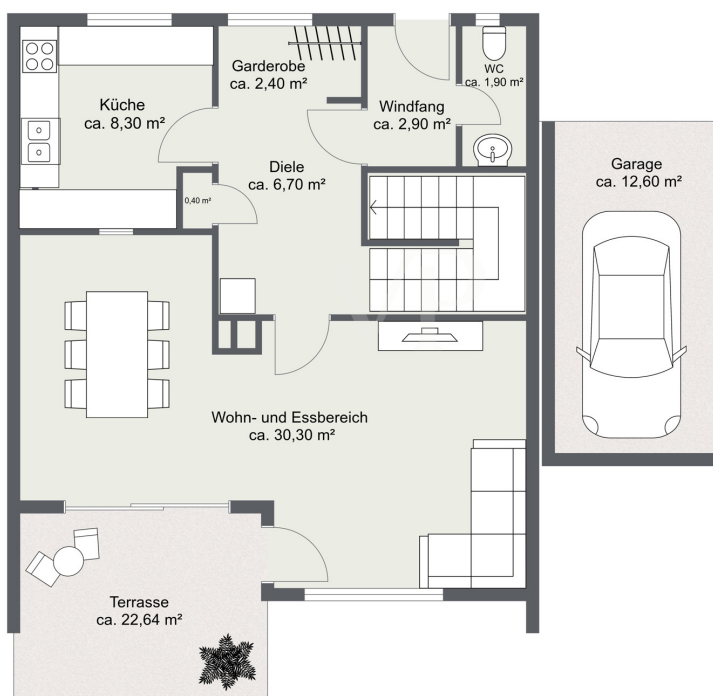
CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

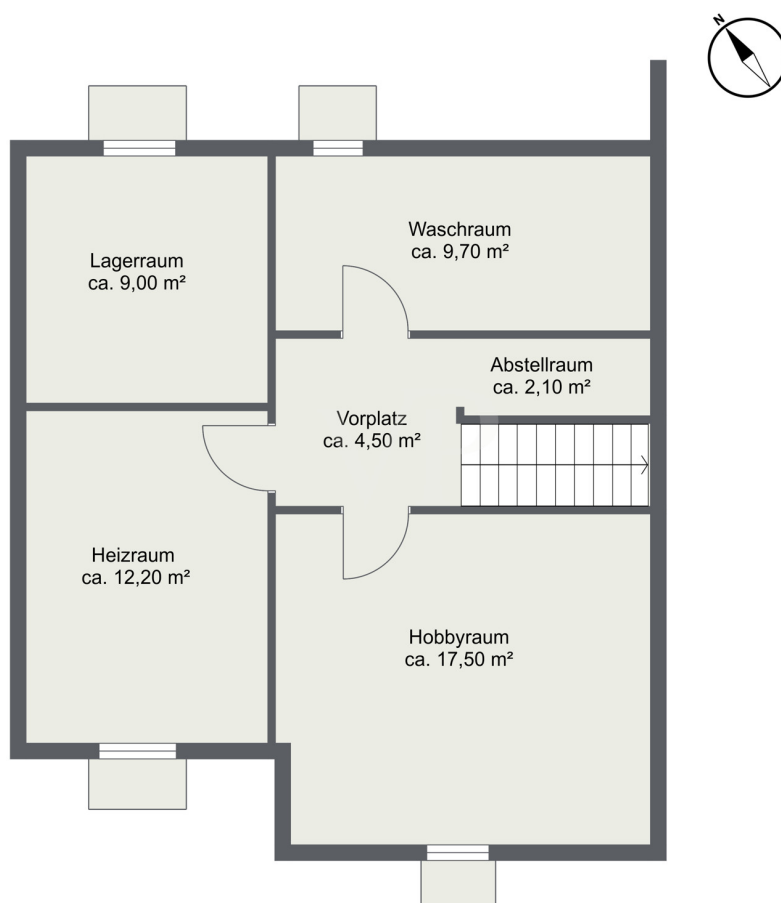
## La proprietà

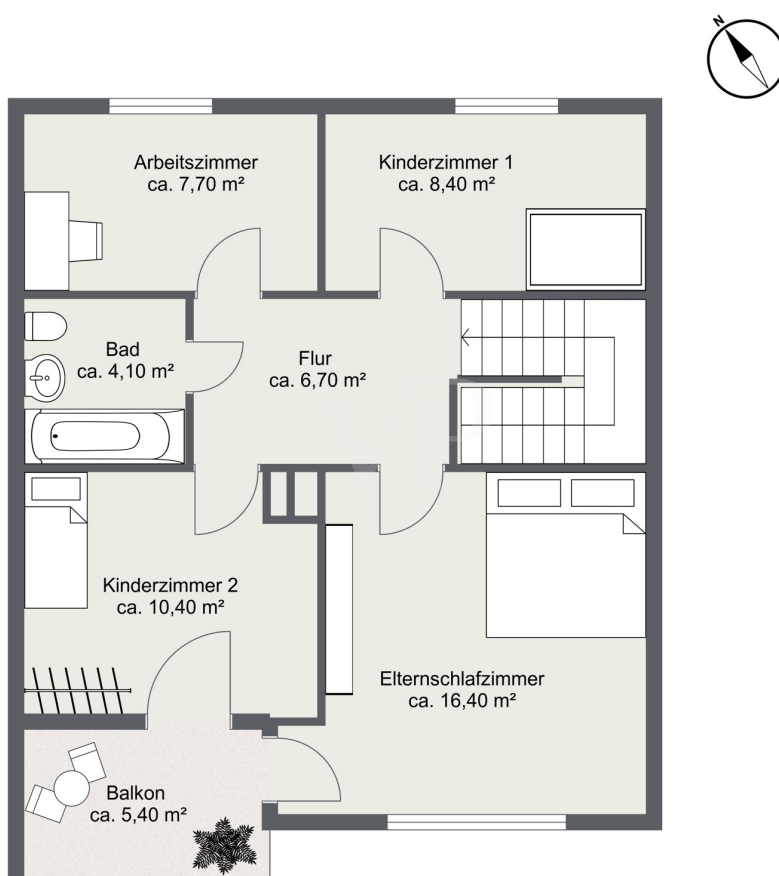


CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg**

## Una prima impressione

Dieses reizvolle Reiheneckhaus aus dem Jahr 1968 vereint zeitlose Architektur mit moderner Wohnqualität. Nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2014 präsentiert sich das Haus in einem hervorragenden Zustand und bietet dank seiner Ecklage ein spürbares Plus an Privatsphäre sowie ein besonders großzügiges Raumgefühl.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der fließend in die stilvolle Küche übergeht. Hochwertige Einbaugeräte der Marken Siemens und Bauknecht unterstreichen den Anspruch an Qualität und Komfort. Die große, überdachte Terrasse mit eleganter Glasstruktur schafft einen harmonischen Übergang in den liebevoll gepflegten Südgarten – ein Ort, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt, unabhängig vom Wetter.

Das Obergeschoss verfügt über vier vielseitig nutzbare Zimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestaltet werden können. Zwei der Räume bieten direkten Zugang zu einem Balkon mit schönem Blick in den weitläufigen Garten.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem großzügigen, beheizten Hobbyraum stehen ein separater Heiz- und Technikraum sowie ein weiterer Raum zur praktischen Aufbewahrung zur Verfügung. So findet hier alles seinen Platz – von Sportgeräten über Werkzeuge bis hin zu Vorräten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine 12 cm starke Wärmedämmung der Fassade, eine umfassende Dachisolierung und Rollläden an allen Fenstern, die Energieeffizienz, Sicherheit und Wohnkomfort gleichermaßen steigern. Eine Einzelgarage direkt am Haus sorgt zudem für bequemes und wettergeschütztes Parken mit kurzen Wegen.

Insgesamt verbindet dieses Haus eine durchdachte Raumaufteilung mit moderner Ausstattung und einer Lage, die hohen Wohnansprüchen gerecht wird – ein Zuhause zum Wohlfühlen und Ankommen.

**CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* Attraktive Ecklage mit hoher Privatsphäre
- \* Gefragte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur
- \* Umfassende Sanierung im Jahr 2014
- \* Heller, offener Wohn- und Essbereich
- \* Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten (Siemens, Bauknecht)
- \* Überdachte Terrasse mit eleganter Glasüberdachung
- \* Vier Zimmer im Obergeschoss, zwei mit Balkonzugang
- \* Hochwertiger Parkettboden
- \* Großzügiger, gepflegter Südgarten
- \* Beheizter Hobbyraum im Kellergeschoss
- \* 12 cm Fassadendämmung, umfassende Dachisolierung
- \* Rollläden an allen Fenstern für Sonnen- und Sichtschutz
- \* Einzelgarage direkt am Haus

**CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg**

## Tutto sulla posizione

Planegg liegt im schönen Würmtal an der Grenze der Landkreise München und Starnberg und erfreut sich dank hervorragender Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert großer Beliebtheit. Der Ort blickt auf eine lange Geschichte zurück: Erstmals 1409 urkundlich erwähnt, entwickelte sich Planegg im Laufe der Jahrhunderte vom Verwaltungssitz einer Hofmark zum modernen Wohn- und Arbeitsstandort. Einen besonderen historischen Akzent setzte 1733 die Errichtung der Kapelle Maria Eich durch den Gutsherrn Baron von Ruffin.

Das Wohnumfeld rund um die Immobilie zeichnet sich durch eine gewachsene und ruhige Wohnbebauung aus, verbunden mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés, Bars und Bäckereien. Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten, Kitas, einer Grundschule, einer Volksschule sowie dem nahegelegenen Feodor-Lynen-Gymnasium.

Für Erholung und Freizeit bieten sich der Forst Kasten, die Grünflächen und Badestellen entlang der Würm, das Planegger Wellenbad „Würmbad“ sowie der Berger Weiher in Krailling an. Diese Naherholungsgebiete sind bequem erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn ermöglicht eine schnelle Verbindung in etwa 15 Minuten zum Starnberger See und in rund 20 Minuten ins Münchner Stadtzentrum. Mehrere Buslinien verknüpfen Planegg mit den Ortsteilen, den Nachbargemeinden und den Münchner Außenbezirken, wo auch der Anschluss an das U-Bahn-Netz besteht. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Campus Martinsried, ein bedeutendes Zentrum der Biotechnologiebranche in München und Bayern. Perspektivisch wird die U-Bahnlinie U6 bis nach Martinsried verlängert, was die Verkehrsanbindung nochmals verbessern wird. Der internationale Flughafen München ist etwa 50 Kilometer entfernt und mit dem Auto in rund 45 Minuten erreichbar.

Die Lage kombiniert somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropole München und bietet zugleich eine ausgezeichnete Infrastruktur vor Ort.

**CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25225034 - 82152 Planegg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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