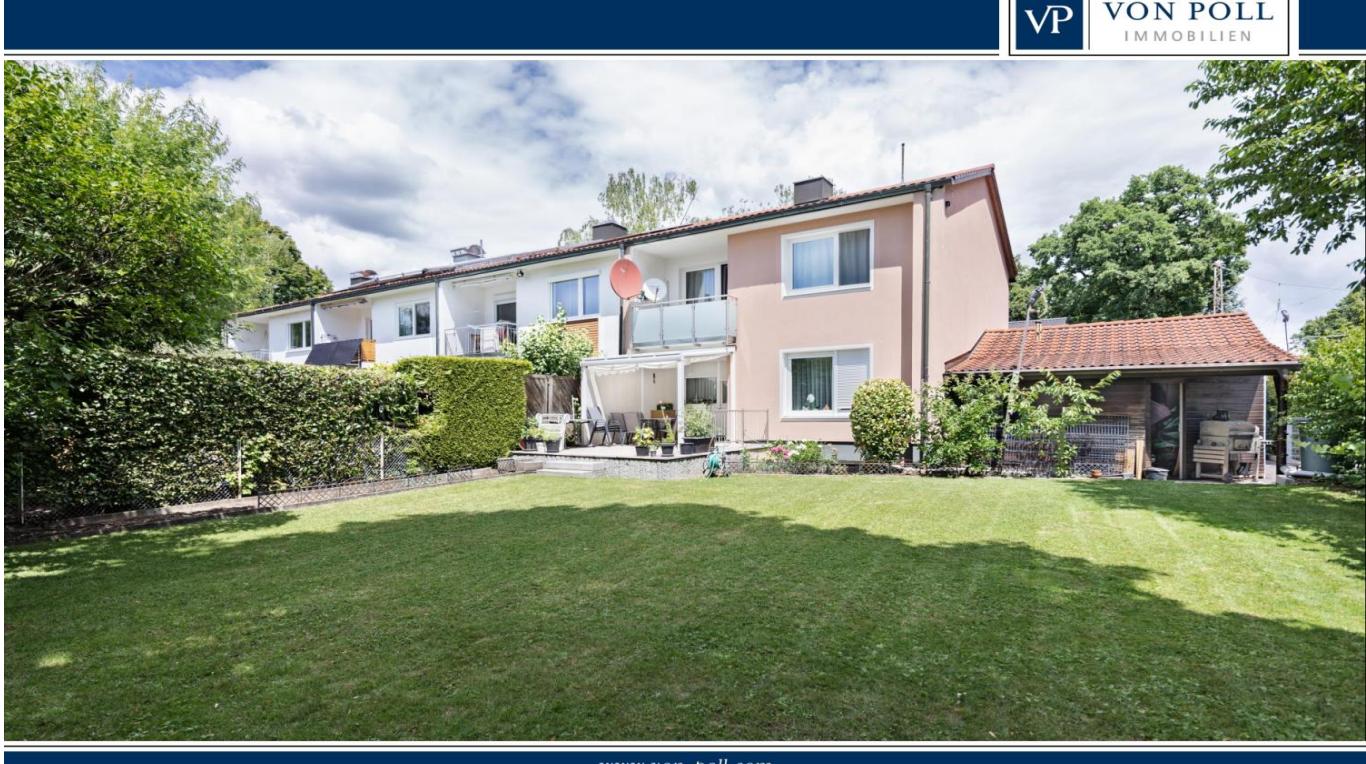


Planegg

# Wohnen in Planegg: Modernisiertes Reiheneckhaus mit Südgarten

*Objektnummer: 25225034*



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

**KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 472 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25225034	Kaufpreis	899.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129,37 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1968		
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	96.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



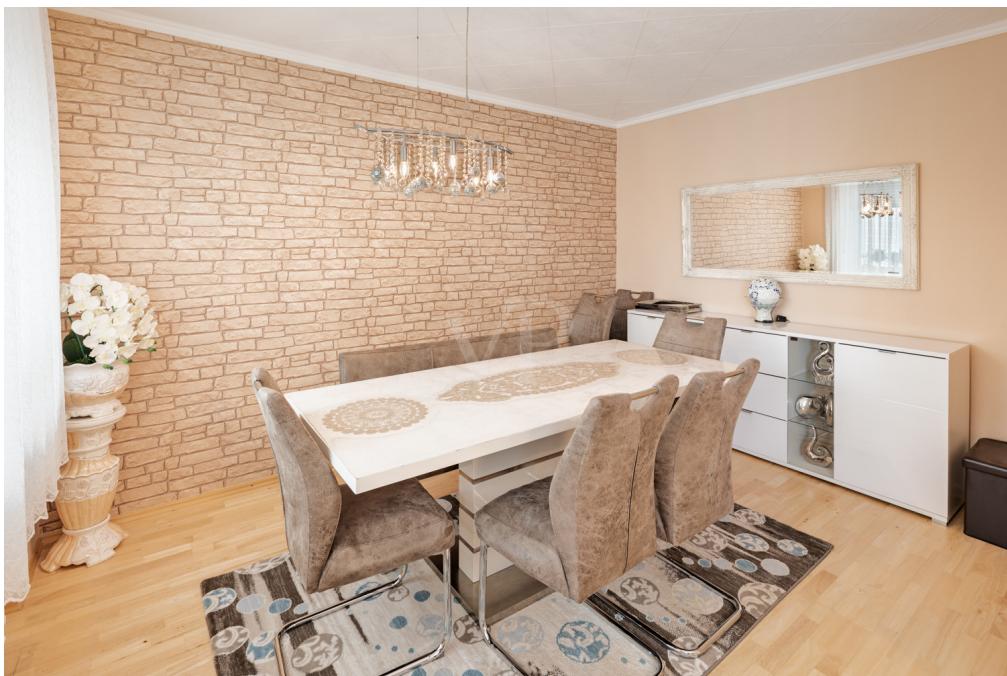
Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



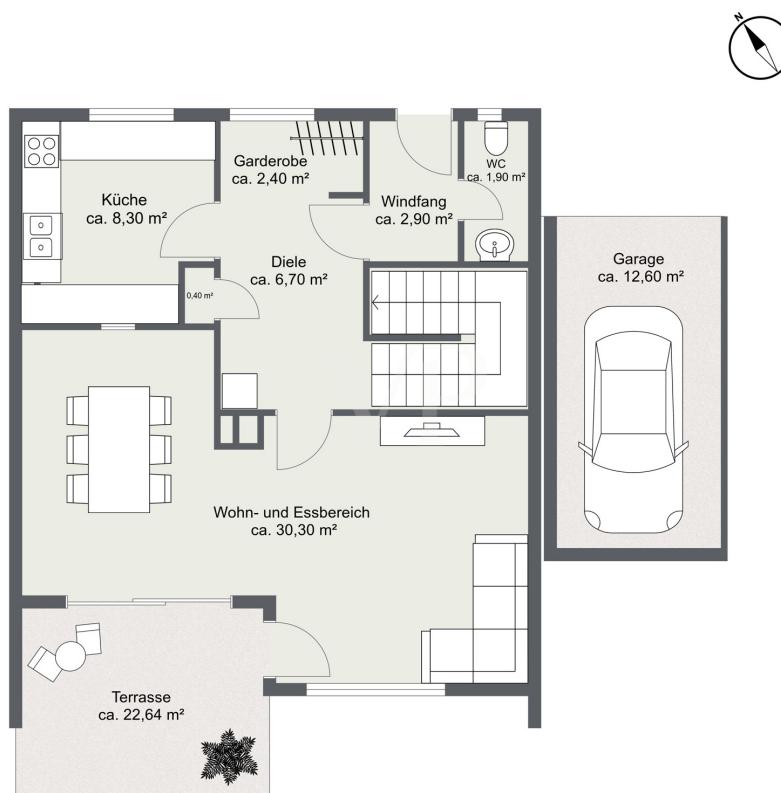
Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

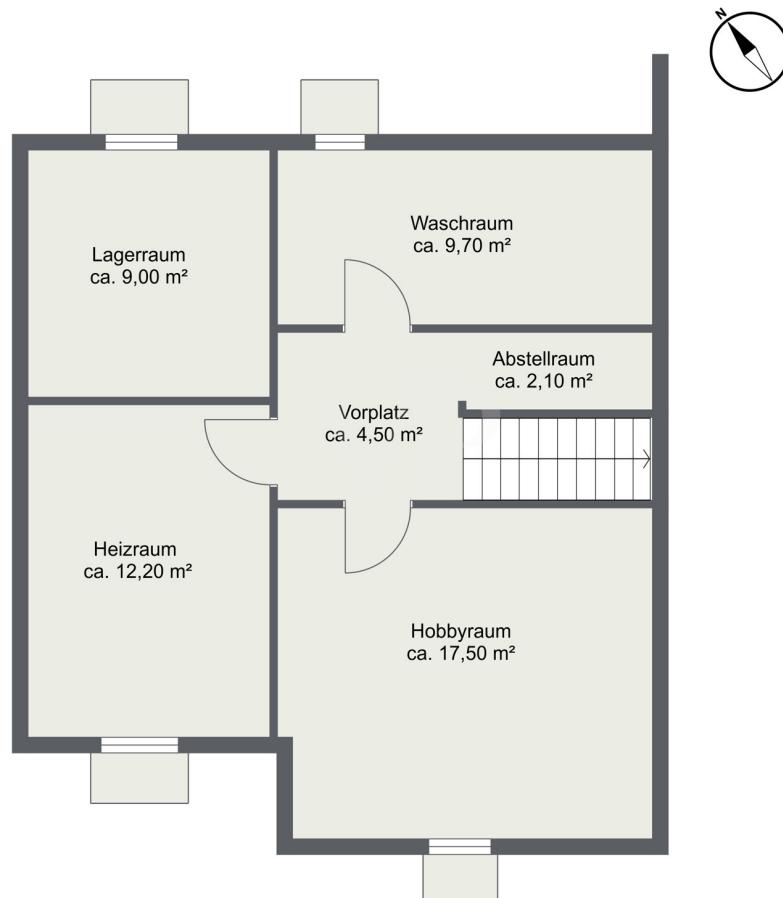
## Die Immobilie

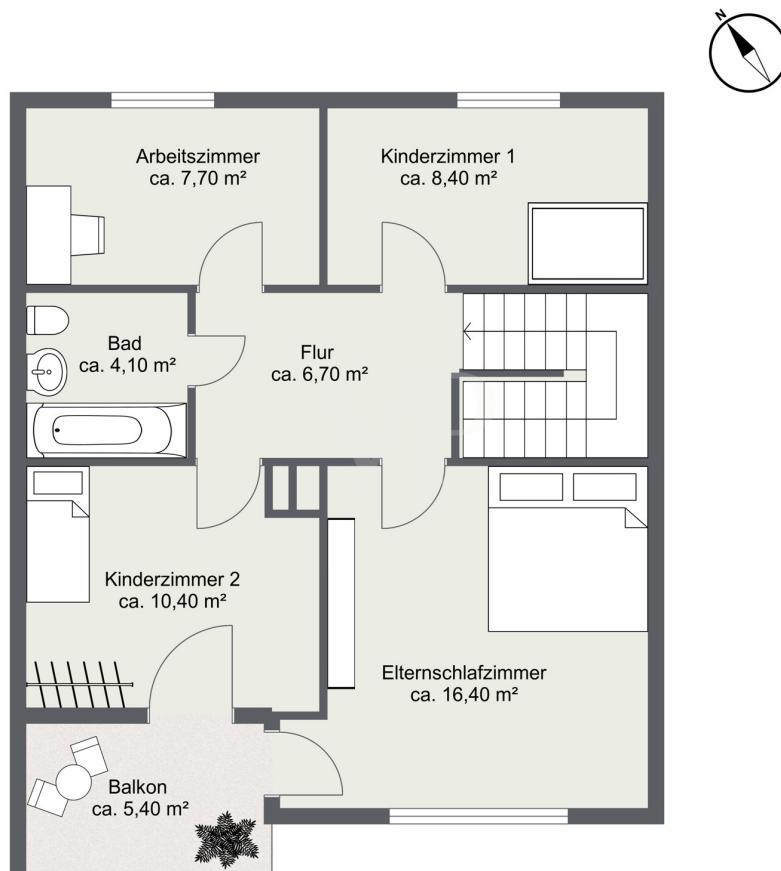


Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reiheneckhaus verbindet klassische Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Durch die umfassende Sanierung im Jahr 2014 befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Die attraktive Ecklage sorgt zudem für ein spürbares Plus an Privatsphäre und ein angenehm großzügiges Wohngefühl.

Schon im Erdgeschoss überzeugt das Haus mit einem hellen Wohn- und Essbereich, der offen in die geschmackvoll gestaltete Küche übergeht. Ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten von Siemens und Bauknecht erfüllt sie höchste Ansprüche an Funktionalität und Qualität. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit eleganter Glasstruktur: Sie schafft einen fließenden Übergang in den liebevoll angelegten Südgarten und bietet zu jeder Jahreszeit einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss stehen vier flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Zwei Räume verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon und eröffnen einen schönen Blick in den weitläufigen Garten.

Auch das Kellergeschoss bietet wertvolle zusätzliche Fläche. Neben einem großzügigen, beheizten Hobbyraum finden Sie hier einen separaten Heiz- und Technikraum sowie einen weiteren Raum, der sich ideal als Lager- oder Vorratsbereich eignet – praktisch für alles, was im Alltag gut verstaut sein soll.

Für ein stimmiges Gesamtpaket sorgen die energetischen und komfortsteigernden Ausstattungsmerkmale: eine 12 cm starke Fassadendämmung, eine umfassende Dachisolierung sowie Rollläden an sämtlichen Fenstern. Eine Einzelgarage direkt am Haus rundet das Angebot ab und ermöglicht bequemes, wettergeschütztes Parken mit kurzen Wegen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als durchdachtes Zuhause mit moderner Ausstattung, guter Energieeffizienz und einer Wohnlage, die hohen Ansprüchen gerecht wird – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Ausstattung und Details

### 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

**Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg**

## Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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