Planegg

Modernisiertes Reiheneckhaus mit Südgarten in begehrter Lage von Planegg

Objektnummer: 25225034

KAUFPREIS: 940.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 129,37 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 472 m²

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
Wohnfläche	ca. 129,37 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	940.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	96.82 kWh/m²a
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

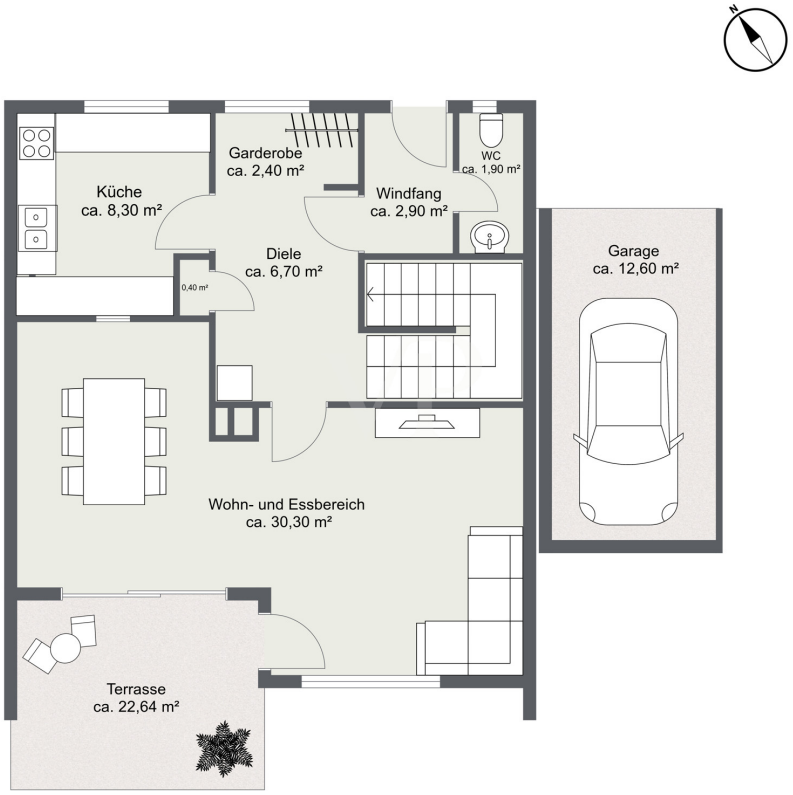
Die Immobilie

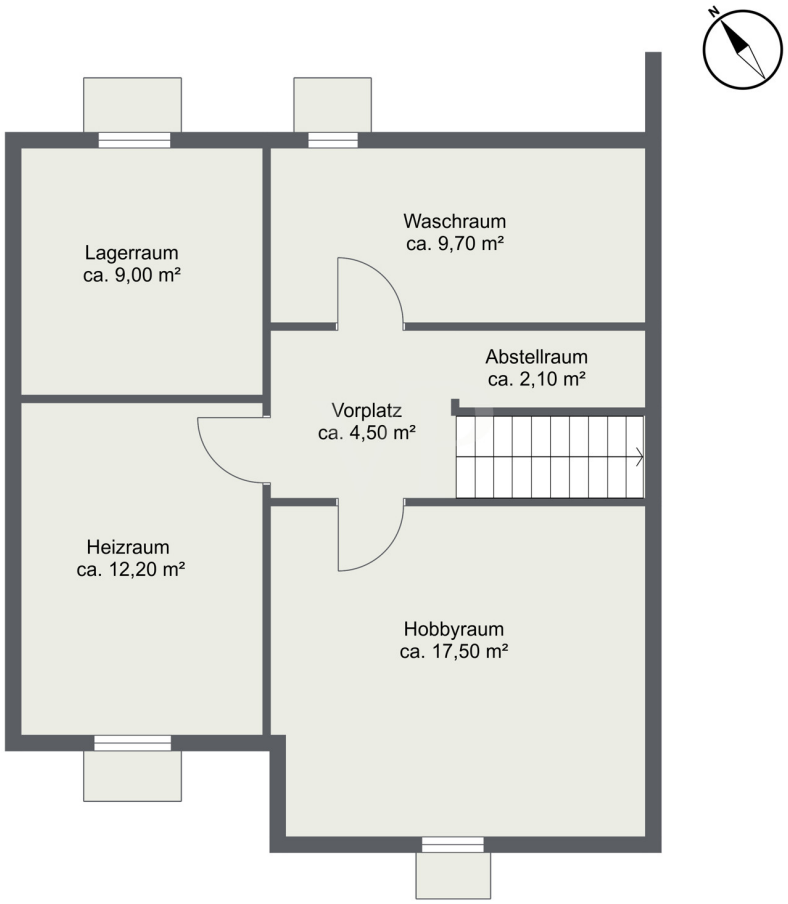
Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

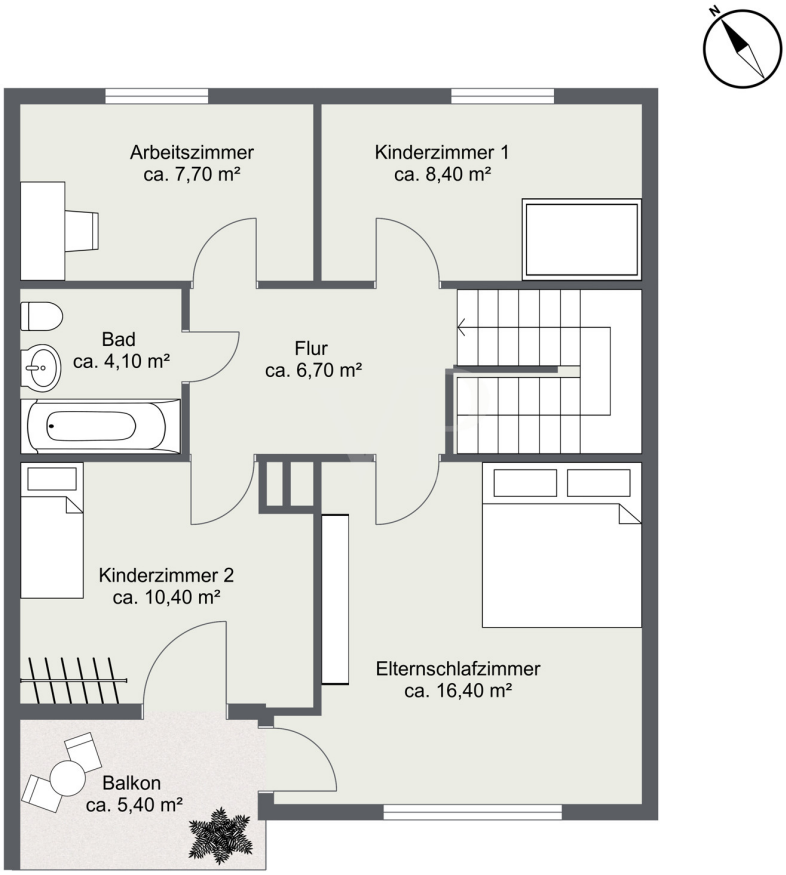
Die Immobilie

Objektnummer: 25225034 - 82152 Planegg

Grundrisse




Lagerraum
ca. 9,00 m²
Waschraum
ca. 9,70 m²
Abstellraum
ca. 2,10 m²
Vorplatz
ca. 4,50 m²
Heizraum
ca. 12,20 m²
Hobbyraum
ca. 17,50 m²



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 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.

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/(m²*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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com