

Planegg

# Stilvoll modernisiert, ruhig gelegen, besonders grün: Doppelhaushälfte auf Erbbaugrundstück

Objektnummer: 26225052



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

**KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 453 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26225052 - 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: 26225052 - 82152 Planegg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26225052</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>790.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 131,57 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage, 29000 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>82.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>29.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2024</b>

Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg

## Die Immobilie



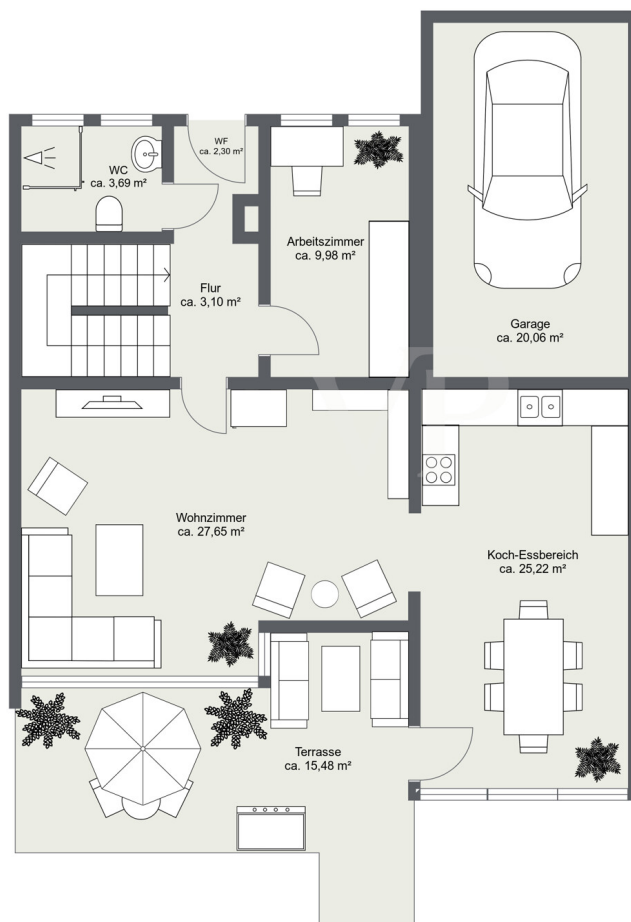
Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg

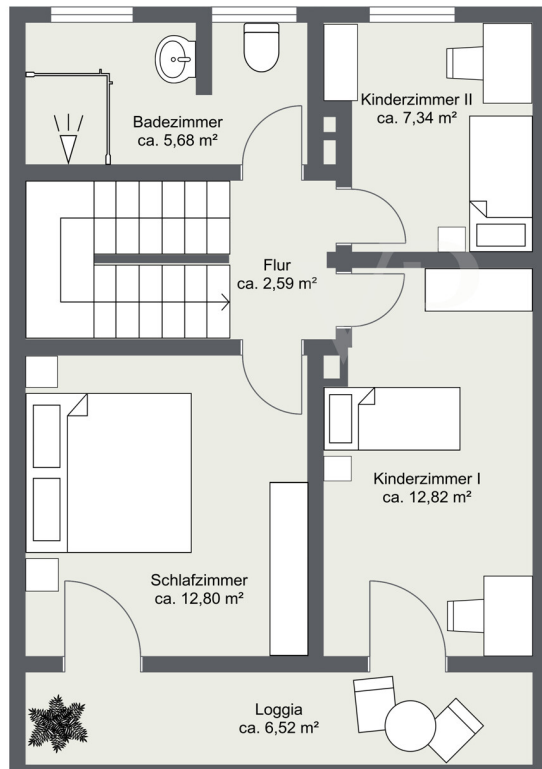
## Die Immobilie

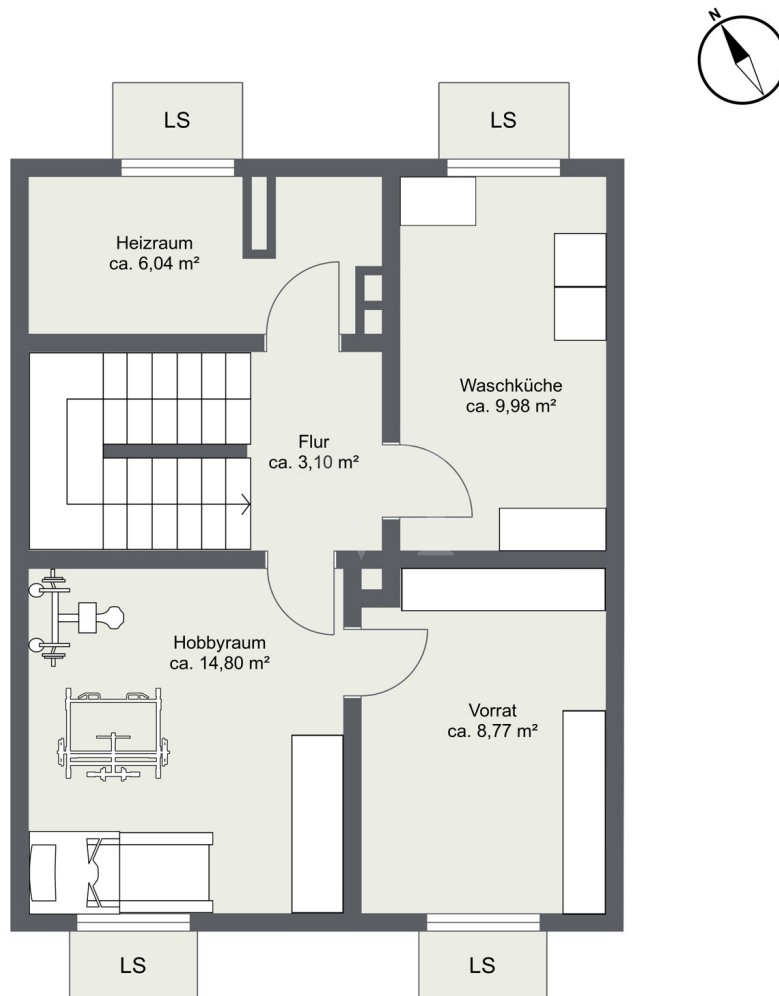


Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg

# 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: 26225052 - 82152 Planegg**

## Ein erster Eindruck

Hinter der kernsanierten Doppelhaushälfte verbirgt sich ein Zuhause, das in den vergangenen Jahren mit erkennbarem Anspruch weiterentwickelt wurde. Was bereits in der umfassenden Modernisierung der Immobilie zum Ausdruck kommt, findet sich im Inneren in vielen Details wieder – mit erneuerter Haustechnik, dreifachverglasten Fenstern, modernisierten Sanitärbereichen, Eichholz-Parkett und einer Raumaufteilung, die Familienleben, Rückzug und Alltag überzeugend verbindet.

Zugleich befindet sich die Immobilie auf einem Erbbaugrundstück des Benefizium Planegg – ein wesentlicher Rahmen, der bei der Einordnung des Angebots transparent berücksichtigt wird und die Möglichkeit eröffnet, ein umfassend modernisiertes Haus mit Garten in gewachsener Wohnlage zu erwerben.

Das Erbbaurecht wurde für 99 Jahre ab dem 20. März 1958 bestellt und läuft bis März 2057. Auf Wunsch des Käufers kann der Erbbauvertrag nach dem Erwerb verlängert werden.

Der Eingangsbereich empfängt mit klarer Struktur. Von hier aus erschließen sich das modernisierte Gäste-WC, ein zusätzlicher Raum für Arbeiten oder Gäste sowie der offen angebundene Wohn-, Koch- und Essbereich. Die Diele gibt dem Haus beim Betreten Orientierung und vermittelt einen gepflegten ersten Raumeindruck.

Der Wohnbereich ist der stimmungsvolle Mittelpunkt des Hauses. Eichholz-Parkett, Kaminofen und große Fensterflächen schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Der Blick reicht in den Garten, das Tageslicht fällt angenehm ein, und der Zugang zur Terrasse verbindet Innen- und Außenbereich.

Der Koch- und Essbereich ist großzügig angelegt und auf Alltag ebenso ausgelegt wie auf gesellige Momente. Die moderne Küche fügt sich hell und klar in das Raumkonzept ein. Gemeinsam mit dem Essplatz entsteht ein Bereich, der gute Nutzbarkeit und eine offene Wohnwirkung verbindet.

Ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoss erweitert das Nutzungsspektrum. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsbereich – diese Fläche macht das Haus flexibel und passt zu Lebenssituationen, in denen Wohnen, Arbeiten und private Rückzugsorte zusammenwirken.

Im Obergeschoss zeigt sich die Aufteilung klar und gut nutzbar. Drei Zimmer bieten Raum für Schlafen, Kinder, Arbeiten oder Gäste. Zwei Räume verfügen über Zugang zur Loggia und erhalten einen schönen Bezug nach draußen. Das erneuerte Tageslichtbad ist mit

**Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und fügt sich stimmig in den modernisierten Gesamteindruck ein.**

**Auch abseits der sichtbaren Ausstattung wurde umfassend investiert: Die Heizungsanlage wurde erneuert, sämtliche Stromleitungen neu verlegt, Wasser- und Abwasserleitungen vollständig ausgetauscht. Neue Innentüren, eine moderne Hauseingangstür sowie neu verputzte, verspachtelte und gestrichene Oberflächen sorgen für ein ruhiges Erscheinungsbild.**

**Das Untergeschoss ergänzt das Haus um wertvolle Nutzflächen. Der sanierte Kellerbereich bietet neben Heizraum, Waschbereich und Vorratsraum einen großzügigen Hobbyraum, der als Fitness- und Mehrzweckbereich genutzt wird. Damit entsteht zusätzliche Fläche für Sport, Hobbys, Stauraum oder einen Bereich abseits der Hauptwohnebene.**

**Der Garten erweitert das Wohnen um einen vielseitigen Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Die große Terrasse ist teilweise überdacht und bietet bei wechselhaftem Wetter einen geschützten Platz im Freien. Gepflegte Rasenflächen, eingewachsene Randbepflanzung, Gewächshaus, neu errichtetes Gartenhaus und gemauertes BBQ schaffen Gestaltungsmöglichkeiten – von entspannten Stunden mit der Familie bis zu geselligen Abenden im Grünen.**

**Ergänzt wird das Gesamtbild durch eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung. In Verbindung mit den umfangreichen Modernisierungen, der gepflegten Ausstattung und dem großzügigen Garten entsteht eine Doppelhaushälfte, die Substanz, Wohnlichkeit und Alltagstauglichkeit vereint.**

**Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights:**

- \* Erneuerte Fassade und gepflegtes, zeitgemäßes Erscheinungsbild
- \* Dreifachverglaste Fenster
- \* Erneuerte Heizungsanlage
- \* Sämtliche Stromleitungen neu verlegt
- \* Wasser- und Abwasserleitungen vollständig erneuert
- \* Neue Hauseingangstür und neue Innentüren
- \* Eichholz-Parkett und Kaminofen im Wohnbereich
- \* Moderne Küche
- \* Großzügiger Koch- und Essbereich mit direktem Gartenbezug
- \* Drei gut nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- \* Loggia mit Zugang von zwei Zimmern
- \* Erneueres Tageslichtbad im Obergeschoss
- \* Modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* Komplett sanierter Keller mit vielseitigem Hobbyraum
- \* Große, teilweise überdachte Terrasse
- \* Garten mit Gewächshaus, neuem Gartenhaus und gemauertem BBQ
- \* Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

**Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg**

## **Alles zum Standort**

Planegg in Oberbayern, eingebettet im Landkreis München, gilt als eine der begehrtesten Wohnadressen im Münchner Westen. Die Gemeinde besticht durch ihre exklusive Wohnstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, die ein harmonisches und sicheres Umfeld für Familien schaffen. Die Nähe zur Landeshauptstadt München, kombiniert mit hervorragender Infrastruktur und starkem regionalem Arbeitsmarkt, garantiert hohe Lebensqualität und stabile Wertentwicklung. Planegg überzeugt durch eine ruhige, naturnahe Atmosphäre, die dennoch alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in Reichweite bietet.

Der Ortsteil Planegg selbst strahlt eine besondere Wohlfühlatmosphäre aus, geprägt von vorstädtischer Eleganz und einer starken Gemeinschaft. Mit rund 17.500 Einwohnern, darunter viele beruflich erfolgreiche und einkommensstarke Familien, entsteht hier ein sicheres und familienfreundliches Lebensumfeld. Die Nähe zum renommierten Biotech- und Forschungsstandort Martinsried sorgt für ein innovatives Umfeld und stabile wirtschaftliche Perspektiven. Die hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt über S-Bahn und Autobahnen ermöglicht kurze Pendelzeiten, sodass Beruf und Familie ideal vereinbar sind. Das Angebot an hochwertigen Einfamilienhäusern und exklusiven Wohnungen unterstreicht den hohen Anspruch an Wohnqualität und Lebensstil.

Für anspruchsvolle Familien stehen in Planegg erstklassige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in fußläufiger Nähe bereit: Vom Kindergarten über die Grundschule bis hin zum Feodor-Lynen-Gymnasium sind wichtige Einrichtungen in nur 5 bis 7 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn-Station Planegg, etwa 15 Minuten zu Fuß entfernt, gewährleistet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Gesundheitsversorgung ist sehr gut: Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken befinden sich in einem Umkreis von maximal 10 bis 15 Gehminuten und schaffen gerade für Familien ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort. Mehrere Spielplätze, Sportanlagen, Naherholungsgebiete und Parks bereichern die Freizeitgestaltung, während kulturelle Highlights wie das Kupferhaus für Abwechslung sorgen. Auch charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants runden das Bild eines lebendigen und zugleich behüteten Wohnortes ab.

Eine sichere, geborgene Umgebung, in der Kinder bestens aufwachsen können, verbindet sich in Planegg mit hoher Lebensqualität, sehr guter Infrastruktur und einer gewachsenen Gemeinschaft.

**Objektnummer: 26225052 - 82152 Planegg**

## Weitere Informationen

### **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: 26225052 - 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)**