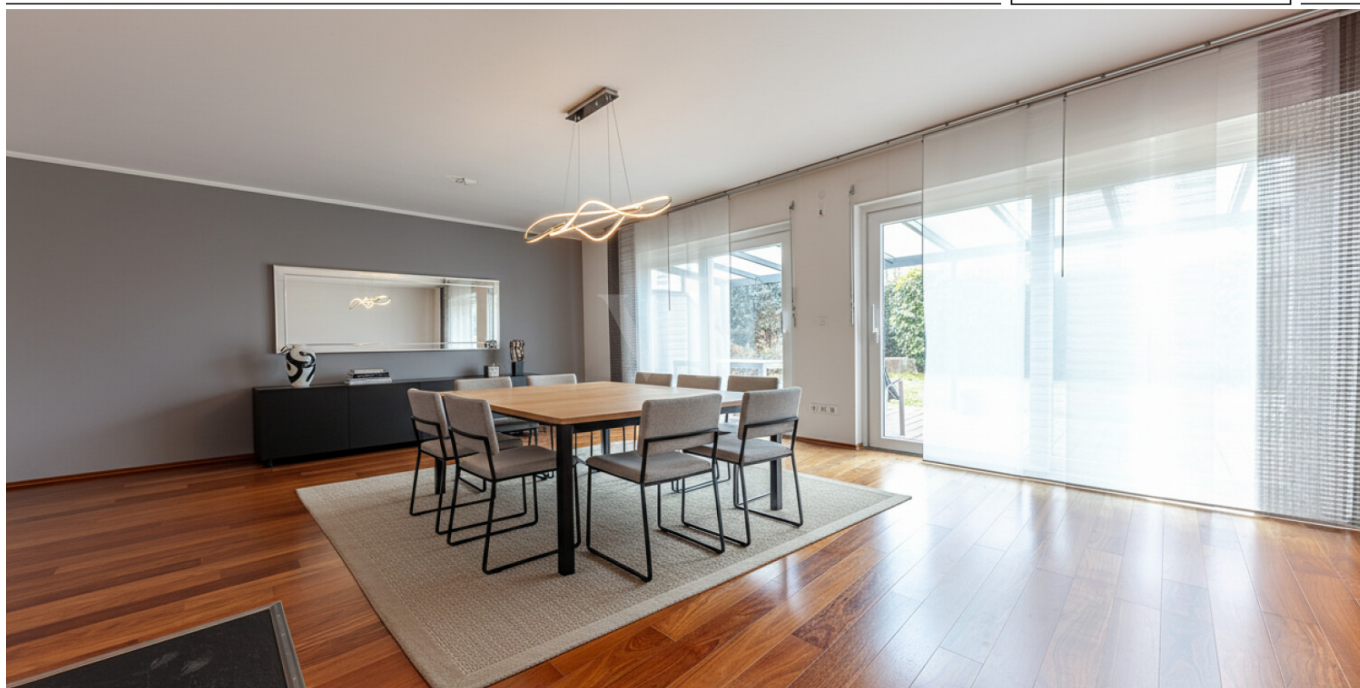


Pliening / Landsham

## Modern living, sustainable living – your new family home in a quiet location in Pliening-Landsham

Property ID: 25094027



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

**PURCHASE PRICE: 1.025.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 294 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## At a glance

Property ID	25094027
Living Space	ca. 164 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2006
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 29000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.025.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 57 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.06.2035	Final energy consumption	21.94 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



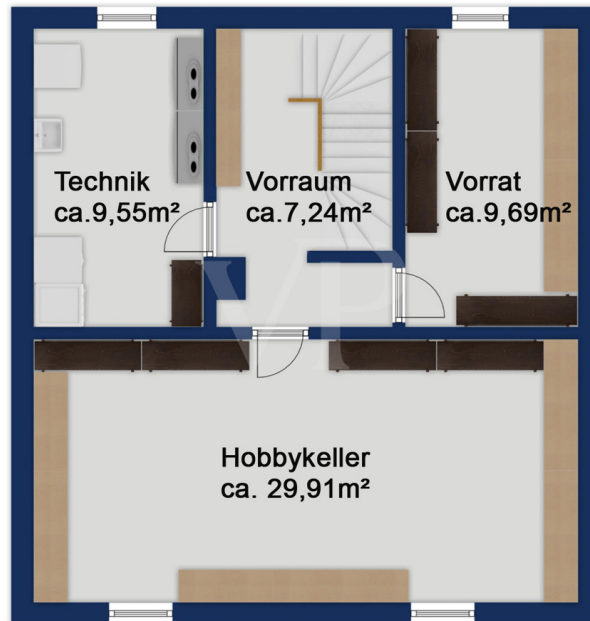
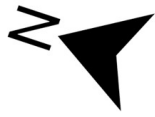
Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## A first impression

Welcome to your new family home. A bright and airy space with spacious rooms and thoughtfully designed details, combining contemporary living comfort with energy-efficient sustainability. Here you'll find everything that makes for a balanced family life – a place where precious memories can be made. On the ground floor, an elegant, open-plan living and dining area awaits, featuring high-quality real wood veneer parquet flooring and an inviting wood-burning stove, creating an atmosphere of style and cozy warmth. This vibrant heart of the home is where you play, share stories, enjoy good food and drink, and relax. Large sliding glass doors open onto a covered terrace with a stylish glass roof and electrically adjustable awnings – perfect for lively barbecues or quiet moments outdoors. Upstairs, a spacious family bathroom welcomes you with a walk-in shower, bathtub, and double vanity, ensuring a relaxing start to every morning. This level also includes two children's bedrooms, each providing a safe haven for imagination, play, and comfort. An additional room serves as a quiet zone for focused work, inspiring reading, or creative brainstorming. Here, too, the clever room layout ensures a bright and welcoming atmosphere. The master bedroom and another children's room are located on the top floor, where the interplay of light and gently sloping ceilings transforms them into true havens of comfort. They offer ideal conditions for creative pursuits, focused learning, or restorative relaxation. An en-suite bathroom completes the comfort on this floor and noticeably simplifies the morning routine. The basement offers a spacious hobby room that can be flexibly adapted to your needs. Whether a playroom, home theater, fitness room, or studio – everyone will find their personal favorite spot here. This level is complemented by a practical storage room and a separate utility room, where the modern building technology is discreetly housed. A single garage, a carport, and an additional outdoor parking space complete this residential ensemble. An efficient heat pump, combined with a high-performance photovoltaic system, forms a future-oriented energy concept that protects both the environment and your budget, while sustainably enhancing living comfort. This semi-detached house is far more than just a building. It is a place full of openness, security and light, where everyone finds their place and family life is enriched in a special way.

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## All about the location

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.

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Other information

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.

Property ID: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München  
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0  
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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