

Planegg

# Modernized end-of-terrace house with south-facing garden in a sought-after location in Planegg

Property ID: 25225034



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

**PURCHASE PRICE: 940.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 472 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

- 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: 25225034 - 82152 Planegg

## At a glance

Property ID	25225034
Living Space	ca. 129,37 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	940.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	96.82 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1998



Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## The property





Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## The property



Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## The property





Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## The property





Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## The property



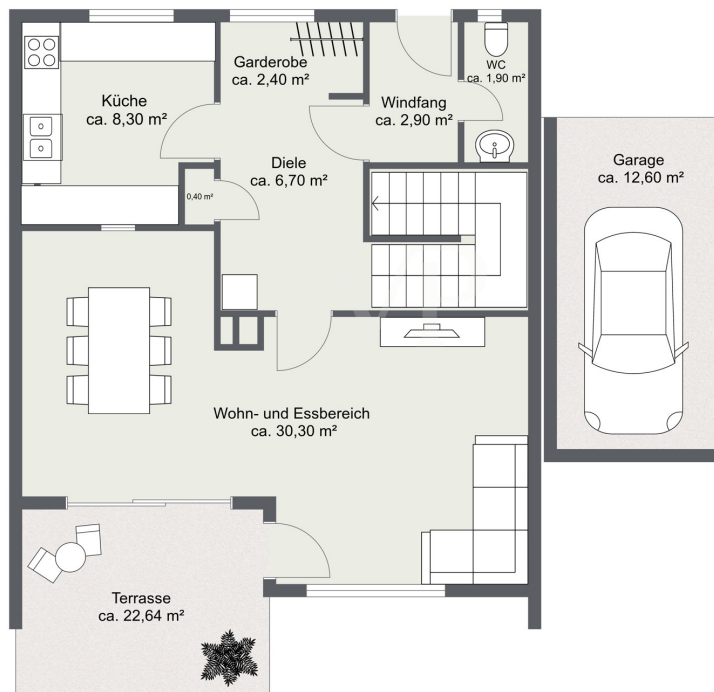
Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## The property

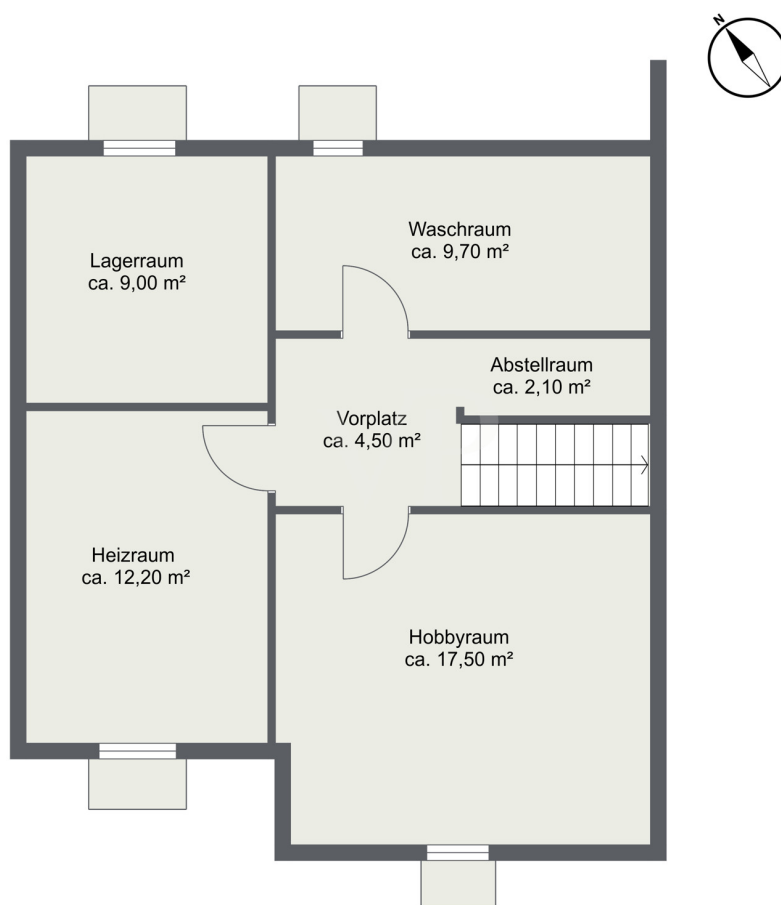


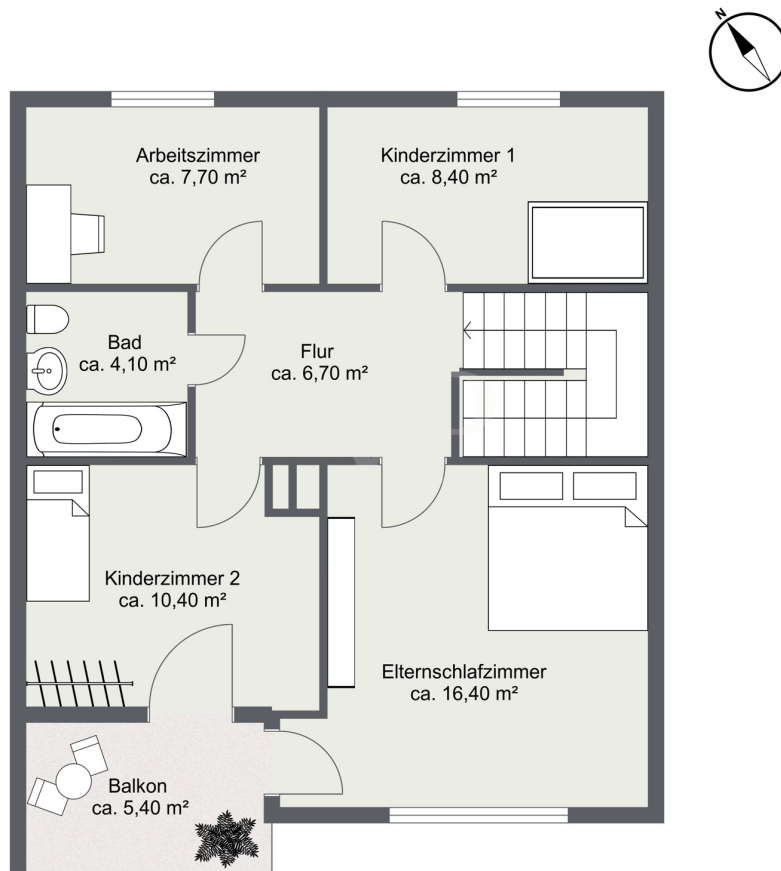
Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## 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: 25225034 - 82152 Planegg

## A first impression

This charming end-of-terrace house, built in 1968, combines timeless architecture with modern living comfort. Following extensive renovations in 2014, the house is in excellent condition and, thanks to its corner location, offers a significant increase in privacy and a particularly spacious feel. On the ground floor, you are welcomed by a light-filled living and dining area that flows seamlessly into the stylish kitchen. High-quality built-in appliances from Siemens and Bauknecht underscore the commitment to quality and convenience. The large, covered terrace with its elegant glass structure creates a harmonious transition to the lovingly maintained south-facing garden – a place that invites you to spend relaxing hours outdoors, regardless of the weather. The upper floor features four versatile rooms that can be configured to suit your needs as bedrooms, children's rooms, or offices. Two of the rooms offer direct access to a balcony with a lovely view of the expansive garden. The basement provides additional space for a variety of uses. In addition to the spacious, heated hobby room, there is a separate utility room and another room for practical storage. Everything has its place here – from sports equipment and tools to supplies. The property also features 12 cm thick thermal insulation on the facade, comprehensive roof insulation, and roller shutters on all windows, enhancing energy efficiency, security, and living comfort. A single garage attached to the house provides convenient, weatherproof parking with short distances. Overall, this house combines a well-designed floor plan with modern amenities and a location that meets high living standards – a home to feel comfortable and settle into.



Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## Details of amenities

### 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

Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## All about the location

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.

Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## Other information

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.



Property ID: 25225034 - 82152 Planegg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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