

## Planegg

# Casa adosada modernizada con jardín orientado al sur en una ubicación privilegiada en Planegg.

Número de propiedad: 25225034



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

PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129,37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## De un vistazo

Número de propiedad	25225034
Superficie habitable	ca. 129,37 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	899.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	23.07.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	96.82 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1998



Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## La propiedad





Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## La propiedad



Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## La propiedad





Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## La propiedad





Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## La propiedad



Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## La propiedad

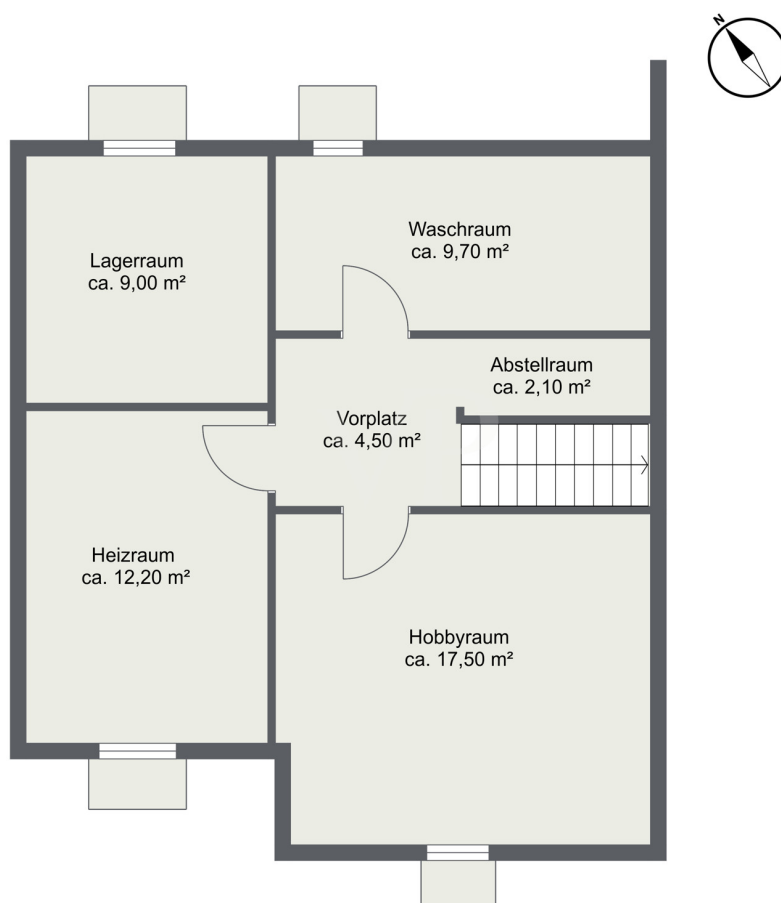


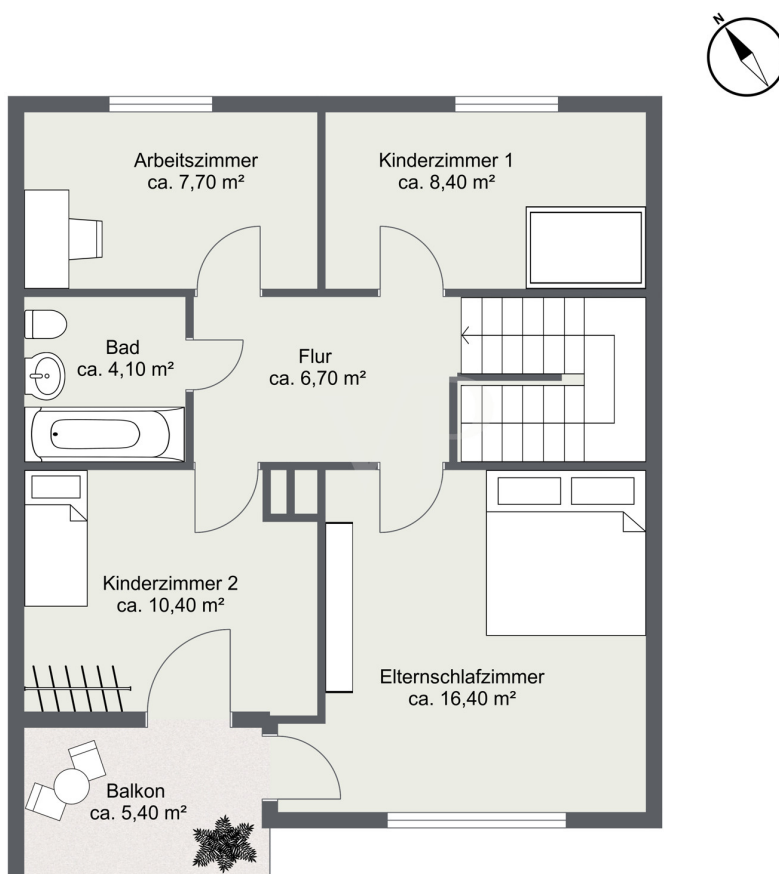
Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## Una primera impresión

Esta encantadora casa adosada, construida en 1968, combina una arquitectura atemporal con el confort de una vivienda moderna. Tras una extensa reforma en 2014, la casa se encuentra en excelentes condiciones y, gracias a su ubicación en esquina, ofrece una considerable mayor privacidad y una sensación de amplitud. En la planta baja, le da la bienvenida un luminoso salón-comedor que se integra a la perfección con la elegante cocina. Los electrodomésticos empotrados de alta calidad de Siemens y Bauknecht subrayan su compromiso con la calidad y la comodidad. La amplia terraza cubierta, con su elegante estructura de cristal, crea una transición armoniosa hacia el cuidado jardín orientado al sur, un lugar que invita a disfrutar de horas de relax al aire libre, independientemente del clima. La planta superior cuenta con cuatro habitaciones versátiles que pueden configurarse según sus necesidades como dormitorios, habitaciones infantiles u oficinas. Dos de las habitaciones tienen acceso directo a un balcón con una hermosa vista al amplio jardín. El sótano ofrece espacio adicional para diversos usos. Además de la espaciosa sala de ocio con calefacción, hay un lavadero independiente y otra habitación para un práctico almacenamiento. Aquí todo tiene su lugar: desde equipos deportivos y herramientas hasta suministros. La propiedad también cuenta con aislamiento térmico de 12 cm de espesor en la fachada, aislamiento integral del techo y persianas enrollables en todas las ventanas, lo que mejora la eficiencia energética, la seguridad y el confort. Un garaje individual adjunto a la casa ofrece un aparcamiento cómodo y resistente a la intemperie en distancias cortas. En resumen, esta casa combina una distribución bien diseñada con comodidades modernas y una ubicación que cumple con los más altos estándares de calidad de vida: un hogar para sentirse cómodo y disfrutar.



Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25225034 - 82152 Planegg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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