

Planegg

# Maison mitoyenne modernisée avec jardin exposé plein sud dans un quartier recherché de Planegg

**CODE DU BIEN: 25225034**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 472 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225034	Prix d'achat	899.000 EUR
Surface habitable	ca. 129,37 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande d'angle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1968	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2035	Consommation finale d'énergie	96.82 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

## La propriété



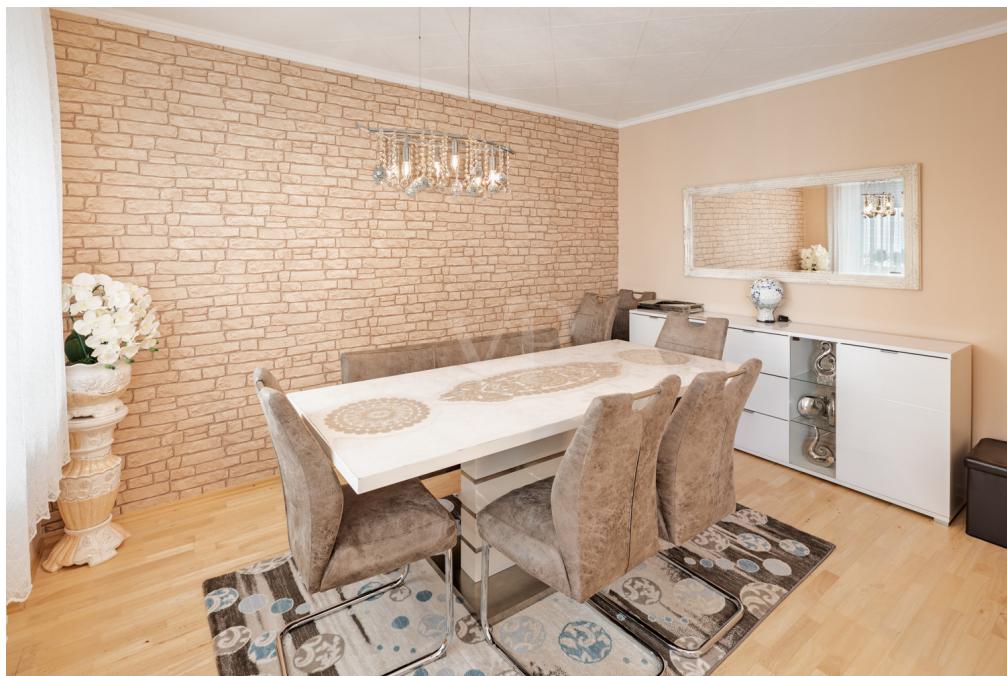
CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

## La propriété



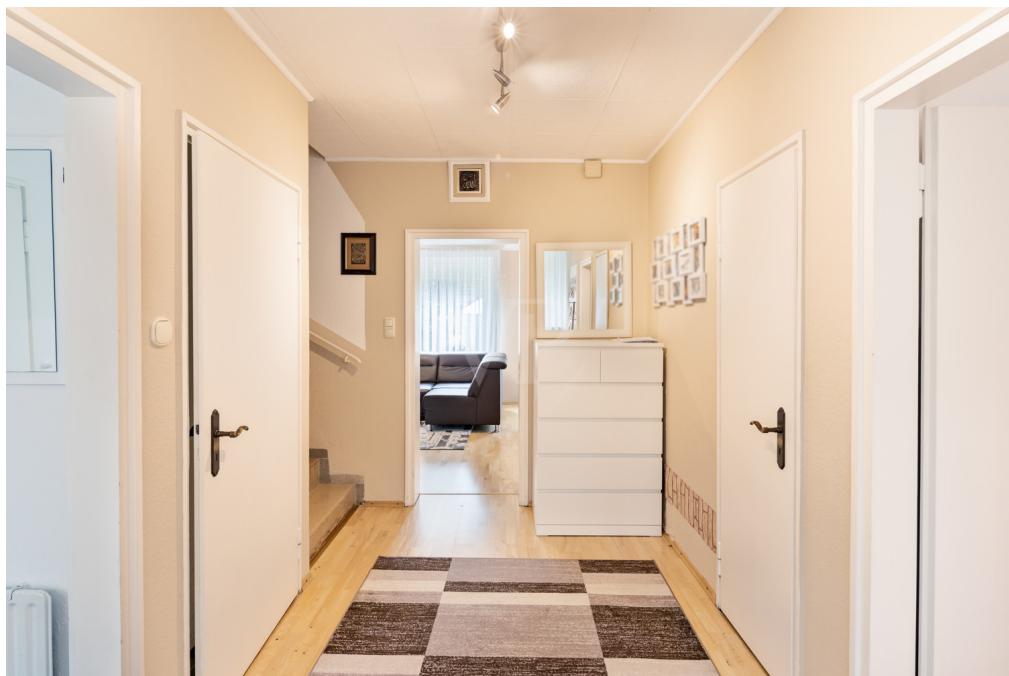
CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

## La propriété



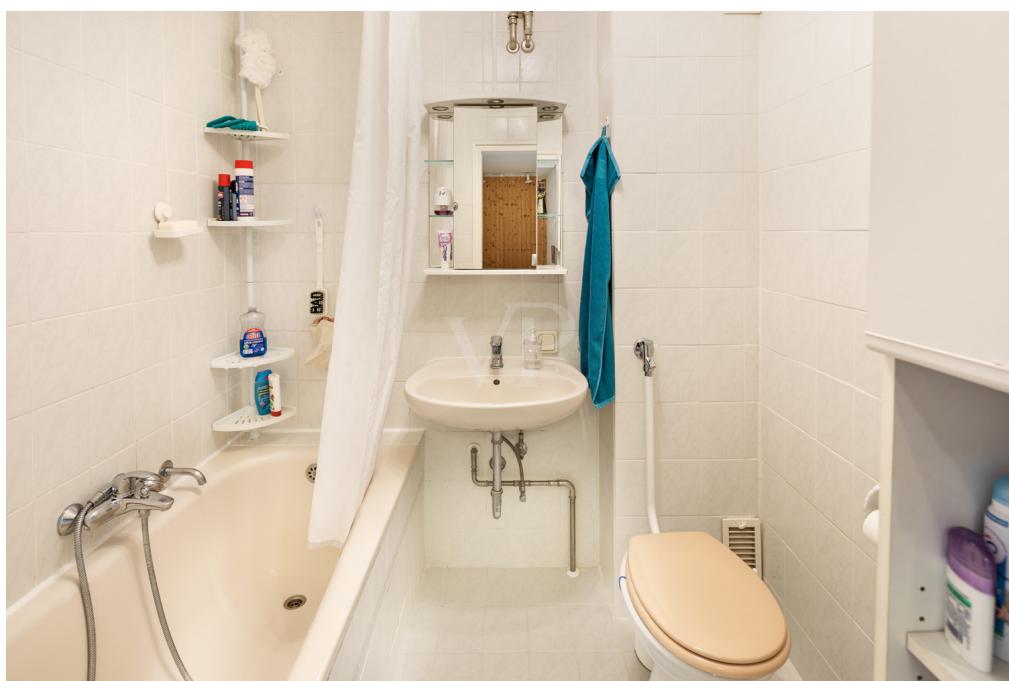
CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

## La propriété

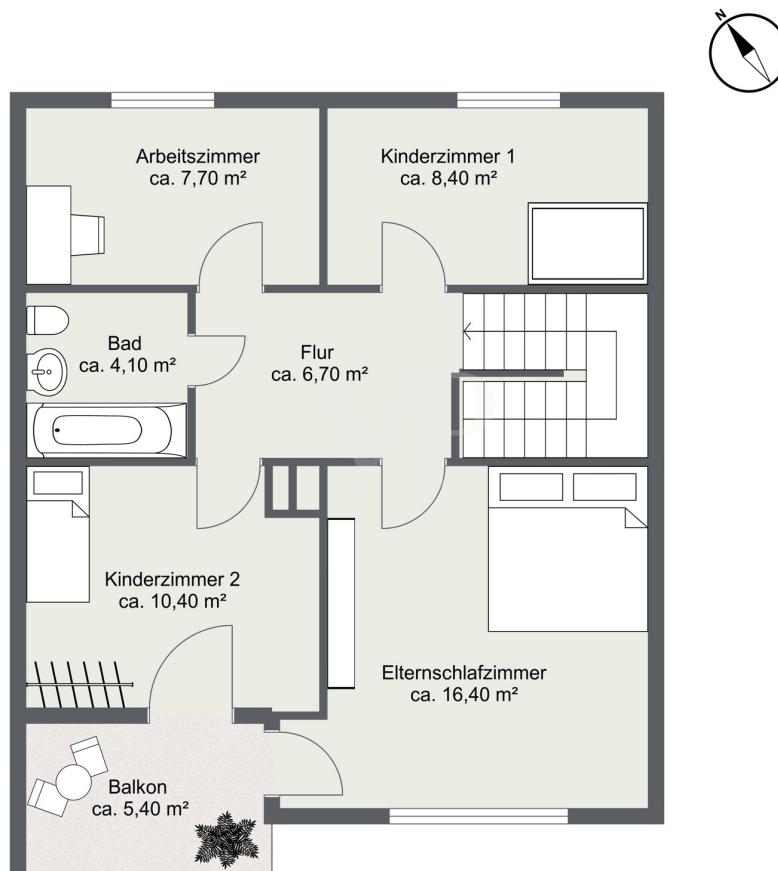


CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg**

## Une première impression

Cette charmante maison mitoyenne, construite en 1968, allie une architecture intemporelle au confort moderne. Rénovée en profondeur en 2014, elle est en excellent état et, grâce à sa situation en angle, offre une intimité accrue et une sensation d'espace particulièrement grande. Au rez-de-chaussée, un espace de vie lumineux comprenant salon et salle à manger s'ouvre harmonieusement sur une cuisine élégante.

L'électroménager intégré haut de gamme Siemens et Bauknecht témoigne du souci du détail et du confort. La grande terrasse couverte, avec son élégante structure vitrée, crée une transition harmonieuse vers le jardin exposé plein sud, soigneusement entretenu – un lieu qui invite à la détente en plein air, quel que soit le temps. L'étage comprend quatre pièces modulables pouvant être aménagées selon vos besoins en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Deux de ces pièces donnent directement sur un balcon offrant une vue imprenable sur le vaste jardin. Le sous-sol offre un espace supplémentaire aux multiples possibilités. Outre une grande salle de loisirs chauffée, on y trouve une buanderie séparée et une pièce de rangement. Ici, chaque chose a sa place, des équipements sportifs aux outils, en passant par les fournitures. La propriété bénéficie également d'une isolation thermique de 12 cm d'épaisseur en façade, d'une isolation complète de la toiture et de volets roulants à toutes les fenêtres, optimisant ainsi l'efficacité énergétique, la sécurité et le confort. Un garage simple attenant à la maison offre un stationnement pratique et abrité des intempéries, à proximité immédiate des commerces. En résumé, cette maison allie un agencement bien pensé à des équipements modernes et un emplacement idéal, répondant à des exigences de vie élevées : un véritable havre de paix où il fait bon vivre.

**CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25225034 - 82152 Planegg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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