

Pliening / Landsham

Modern leben, nachhaltig wohnen – Ihr neues Familiendomizil in ruhiger Lage von Pliening- Landsham

???????? ?????: 25094027



www.von-poll.com

???? ??: 1.025.000 EUR • ??: ca. 164 m² • ??: 6 • ??: 294 m²

??????? ???????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ??? ??????

???????? ?????????	25094027	????? ??????	1.025.000 EUR
???????????	ca. 164 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	2	?????????	???????? ?????????
????? ?????????????	2006	??????????????	
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	????????????????????	ca. 57 m²
	?????????????, 1 x	?????	
	????????????? ?????	????????	?????????, WC
	?????????????, 1 x		?????????????, ?????,
	???????, 29000 EUR		?????,
	(???????)		????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

????????????? ??????????

???? ???????????	??????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	23.06.2035	??????????	
????????????????		??????	21.94 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
???? ???????????	??????????	??????????	
		??????????	A+
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	2006
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ????????



??????? ???????? : 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ????????



??????? ??????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????



???????? ?????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????



???????? ?????????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ?????????



??????? ??????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????



??????? ??????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????



??????? ??????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????



??????? ??????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????



??????? ?????????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ????????



??????? ???????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ????????



??????? ??????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?? ???????



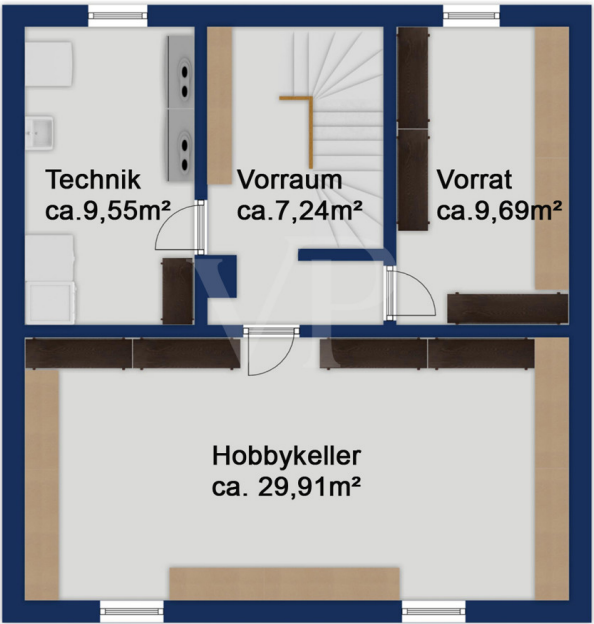
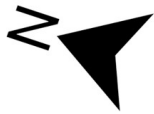
??????? ?????????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Familiendomizil. Ein Zuhause voller Helligkeit, weitläufiger Bereiche und liebevoll gestalteter Akzente, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Nachhaltigkeit vereint. Hier finden Sie alles, was ein ausgeglichenes Familienleben prägt – ein Ort, an dem das Entstehen kostbarer Erinnerungen möglich wird.

Im Erdgeschoss präsentiert sich ein eleganter, offener Wohn- und Essbereich, der mit hochwertigem Echtholz-Furnierparkett und einem einladenden Kaminofen eine Atmosphäre von Stil und wohliger Wärme schafft. In diesem lebendigen Mittelpunkt des Hauses wird gespielt, erzählt, genossen und entspannt. Großflächige Glasschiebetüren eröffnen den Zugang zu einer überdachten Terrasse mit stilvollem Glasdach und elektrisch regulierbaren Markisen – perfekt für fröhliche Grillabende oder ruhige Augenblicke im Freien.

Im Obergeschoss begrüßt Sie ein geräumiges Familienbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken, sodass jeder Morgen entspannt starten kann. Ergänzend finden sich auf dieser Ebene zwei Kinderzimmer, die jeweils einen sicheren Ort für Fantasie, Spiel und Geborgenheit bieten. Ein zusätzlicher Raum dient als ruhige Zone für konzentriertes Arbeiten, inspirierende Lektüre oder kreative Ideen. Auch hier sorgt die kluge Raumgestaltung für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Im Dachgeschoss liegen das Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Kinderzimmer, die sich durch das Zusammenspiel von Licht und sanften Dachschrägen in wahre Wohlfühlräume verwandeln. Sie bieten ideale Voraussetzungen für kreative Beschäftigung, fokussiertes Lernen oder wohltuende Ruhe. Ein eigenes Badezimmer rundet den Komfort auf dieser Etage ab und erleichtert den morgendlichen Ablauf spürbar.

Das Untergeschoss hält einen großzügigen Hobbyraum bereit, der sich flexibel an Ihre Wünsche anpassen lässt. Ob Spielbereich, Heimkino, Fitnessraum oder Atelier - hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Vorratsraum sowie einen separaten Technikraum, in dem die moderne Haustechnik diskret untergebracht ist.

Abgerundet wird dieses Wohnensemble durch eine Einzelgarage, einen Carport und einen zusätzlichen Außenstellplatz. Eine effiziente Wärmepumpe in Verbindung mit einer

leistungsstarken Photovoltaikanlage bildet ein zukunftsorientiertes Energiekonzept, das sowohl Umwelt als auch Ihr Budget schont und den Wohnkomfort nachhaltig steigert.

Diese Doppelhaushälfte ist weit mehr als nur ein Gebäude. Sie ist ein Ort voller Offenheit, Geborgenheit und Licht, an dem jeder seinen Platz findet und das Familienleben auf besondere Weise bereichert.

??????? ?????????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

?????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 21.94 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Walter Zangl

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com