

Pliening / Landsham

## Modern élet, fenntartható élet – új családi otthona csendes helyen Pliening-Landshamben

VP azonosító: 25094027



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

VÉTELÁR: 1.025.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 294 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Áttekintés

VP azonosító	25094027	Vételár	1.025.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 164 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Fakeret
Hálószobák	4	Hasznos terület	ca. 57 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	2006		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs, 29000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.06.2035	Végso energiafogyasztás	21.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Elektromosság	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Az ingatlan



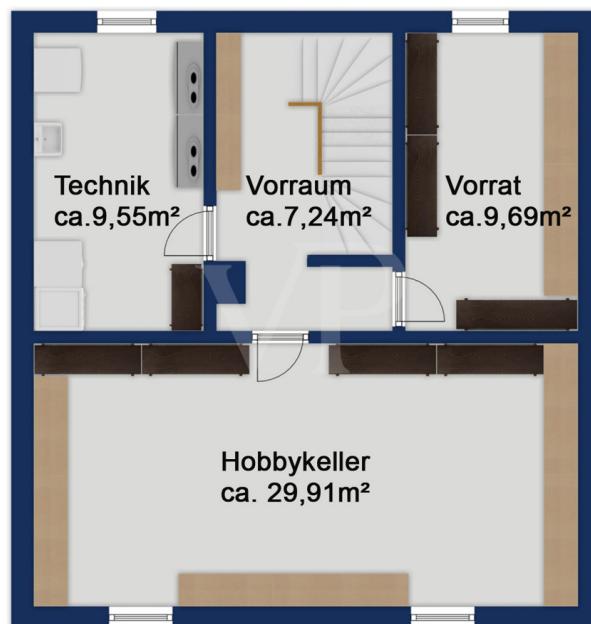
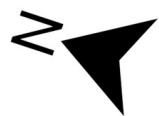
VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük új családi otthonában! Egy világos és szellos tér tágas szobákkal és átgondoltan megtervezett részletekkel, amely a modern lakhatási kényelmet ötvözi az energiahatékony fenntarthatósággal. Itt minden megtalál, ami a kiegyensúlyozott családi élethez szükséges – egy olyan hely, ahol értékes emlékeket gyűjthetünk. A földszinten egy elegáns, nyitott teru nappali és étkezo várja, kiváló minőségu, valódi fa furnérozott parkettával és hívogató fatüzelésű kályhával, amely stílusos és otthonos melegséget teremt. Az otthon vibráló szíve az a hely, ahol játszhat, történeteket oszthat meg, finom ételeket és italokat fogyaszthat, és pihenhet. A nagy tolóajtók egy fedett teraszra nyílnak, stílusos üvegtetovél és elektromosan állítható napellenzőkkel – tökéletesek élénk grillezésekhez vagy csendes pillanatokhoz a szabadban. Az emeleten egy tágas családi fürdoszoba fogadja Önt zuhanyzóval, fürdőkáddal és dupla mosdóval, biztosítva a pihentető reggel kezdetét. Ez a szint két gyermekszobát is tartalmaz, amelyek mindegyike biztonságos menedéket nyújt a képzeletnek, a játéknak és a kényelemnek. Egy további szoba csendes zónaként szolgál a koncentrált munkához, az inspiráló olvasáshoz vagy a kreatív ötleteléshez. Az okos szobaelrendezés itt is világos és barátságos légkört biztosít. A fo hálószoba és egy másik gyerekszoba a legfelső emeleten található, ahol a fény és az enyhén lejtő mennyezet játéka igazi kényelemmezőkké varázsolja oket. Ideális feltételeket kínálnak a kreatív tevékenységekhez, a koncentrált tanuláshoz vagy a pihentető kikapcsolódáshoz. A saját fürdoszoba teszi teljessé a szint kényelmét, és érezhetően leegyszerűsíti a reggeli rutint. Az alagsorban egy tágas hobbiszoba található, amely rugalmasan az Ön igényeihez igazítható. Legyen szó játszószobáról, házimoziról, fitneszteremről vagy stúdióról – itt mindenki megtalálja a személyes kedvenc helyét. Ezt a szintet egy praktikus tárolóhelyiség és egy különálló háztartási helyiség egészíti ki, ahol a modern épülettechnika diszkréten kapott helyet. Egyetlen garázs, egy gépkocsibeálló és egy további kültéri parkolóhely teszi teljessé ezt a lakóegyütttest. Egy hatékony hoszivattyú, egy nagy teljesítményű fotovoltaikus rendszerrel kombinálva, egy jövoorientált energiakoncepciót alkot, amely védi a környezetet és a költségvetést, miközben fenntarthatóan növeli a lakhatási kényelmet. Ez az ikerház sokkal több, mint egy épület. Egy nyitottsággal, biztonsággal és fénytelivel teli hely, ahol mindenki megtalálja a helyét, és a családi élet különleges módon gazdagodik.

VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Minden a helyszínről

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 Münchener 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 Münchener 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 Badesee 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.

**VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Walter Zangl

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségekizásához*

---

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