

Planegg

# Modernizált sorház déli fekvésű kerttel, keresett helyen Planeggben

VP azonosító: 25225034



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

VÉTELÁR: 940.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129,37 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 472 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

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

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Áttekintés

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| VP azonosító          | 25225034                      |
| Hasznos lakótér       | ca. 129,37 m <sup>2</sup>     |
| Teto formája          | Nyeregteto                    |
| Szobák                | 5                             |
| Hálósobák             | 4                             |
| Fürdoszobák           | 1                             |
| Építés éve            | 1968                          |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs, 25000 EUR (Eladó) |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 940.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2014                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 96.82 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1998                |

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

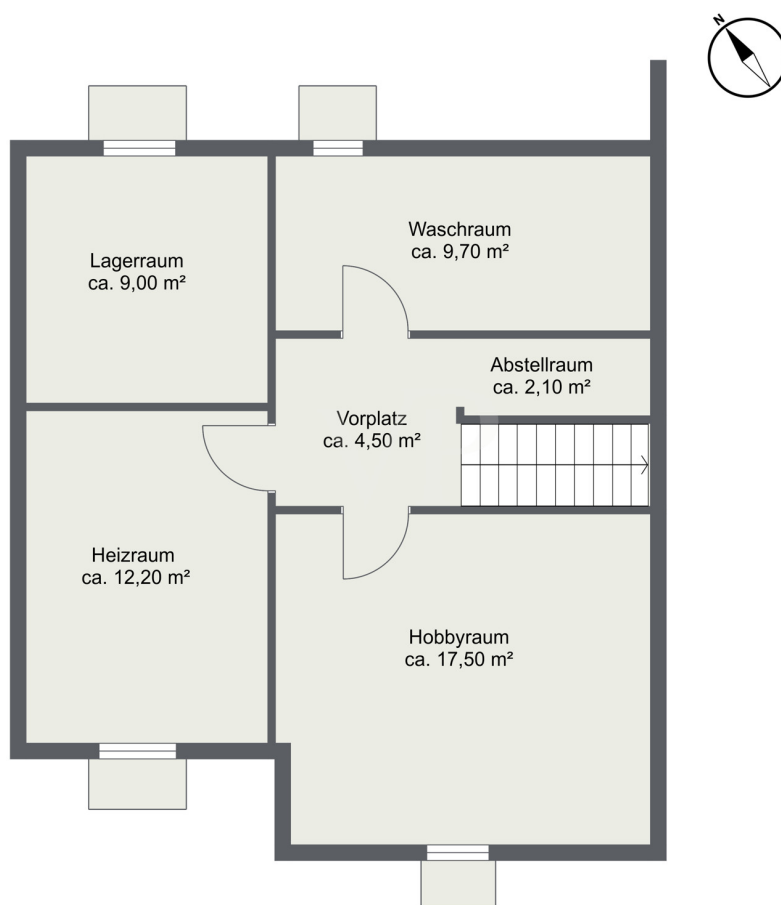
## Az ingatlan

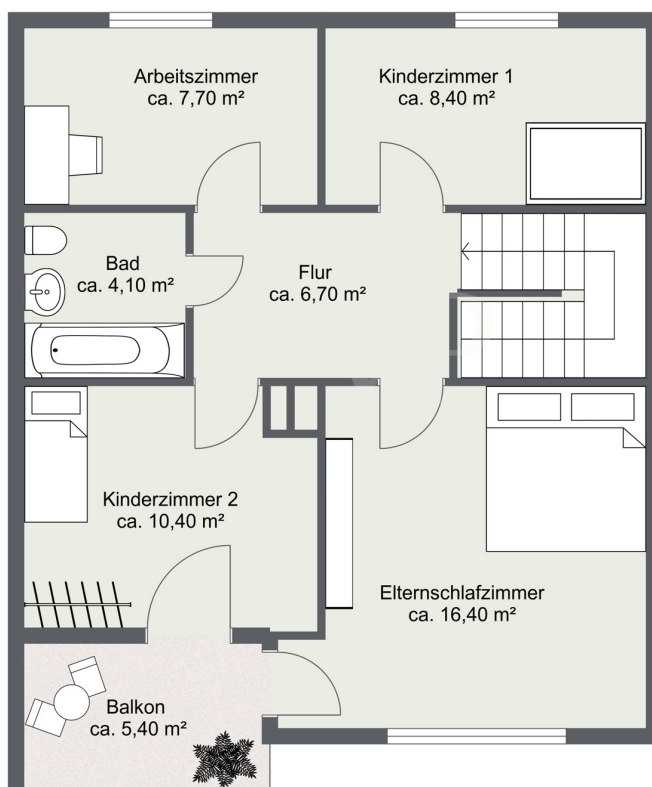


VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1968-ban épült sorház az idotlen építészetet ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. A 2014-es átfogó felújítás után a ház kiváló állapotban van, és sarokfekvésének köszönhetően jelentősen megnöveli a magánéletet és különösen tágas érzetet biztosít. A földszinten egy világos nappali és étkező fogadja, amely zökkenőmentesen folyik a stílusos konyhába. A Siemens és a Bauknecht kiváló minőségű beépített készülékei hangsúlyozzák a minőség és a kényelem iránti elkötelezettséget. A nagy, fedett terasz elegáns üvegszerkezetével harmonikus átmenetet teremt a gondosan karbantartott déli fekvésű kertbe – egy olyan helyre, amely arra csábít, hogy pihentető órákat töltsön a szabadban, időjárástól függetlenül. Az emeleten négy sokoldalúan használható szoba található, amelyek igényei szerint hálószobává, gyerekszobává vagy irodává alakíthatók. Két szoba közvetlen hozzáférést biztosít egy erkélyhez, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a hatalmas kertre. Az alagsor további helyet biztosít a különféle felhasználási módokhoz. A tágas, futóterasz mellett egy különálló háztartási helyiség és egy másik helyiség is található a praktikus tároláshoz. Itt mindennek megvan a maga helye – a sportfelszerelésektől és szerszámoktól kezdve a kellékekig. Az ingatlan 12 cm vastag hőszigeteléssel rendelkezik a homlokzaton, átfogó tetőszigeteléssel, és minden ablakon redőnyök találhatók, amelyek növelik az energiahatékonyságot, a biztonságot és a lakhatási kényelmet. A házhoz tartozó egyetlen garázs kényelmes, időjárásálló parkolást biztosít rövid távolságokon. Összességében ez a ház a jól megtervezett alaprajzot modern felszereltséggel és a magas lakhatási igényeknek megfelelő elhelyezkedéssel ötvözi – egy otthon, ahol kényelmesen érezhetjük magunkat és beilleszkedhetünk.

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Részletes felszereltség

### 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

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25225034 - 82152 Planegg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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