

Pliening / Landsham

# Vivere in modo moderno e sostenibile: la tua nuova casa di famiglia in una posizione tranquilla a Pliening-Landsham

Codice oggetto: 25094027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.025.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 294 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25094027                                                            |
| Superficie netta    | ca. 164 m²                                                          |
| Tipologia tetto     | a due falde                                                         |
| Vani                | 6                                                                   |
| Camere da letto     | 4                                                                   |
| Bagni               | 2                                                                   |
| Anno di costruzione | 2006                                                                |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage, 29000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.025.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Tipologia costruttiva  | legno                                                                             |
| Superficie lorda       | ca. 57 m²                                                                         |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.06.2035  | Consumo finale di energia                             | 21.94 kWh/m²a                       |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Classe di efficienza energetica                       | A+                                  |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2006                                |

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## La proprietà



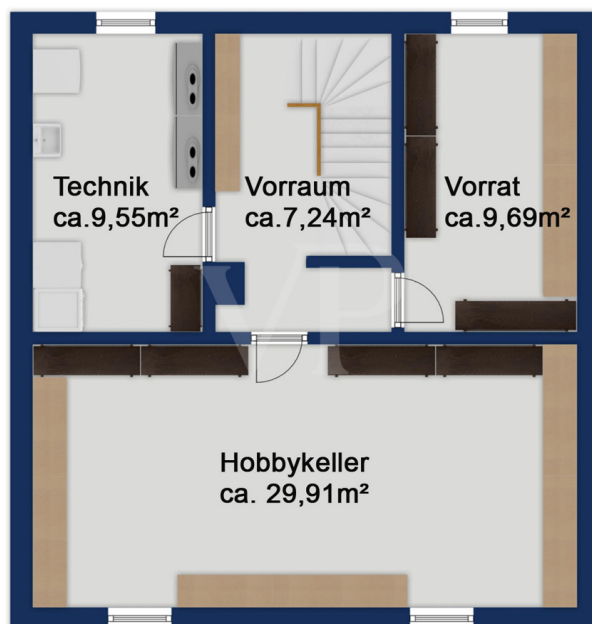
Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa di famiglia. Uno spazio luminoso e arioso, con ambienti spaziosi e dettagli curati nei minimi dettagli, che unisce il comfort abitativo contemporaneo alla sostenibilità energetica. Qui troverete tutto ciò che contribuisce a una vita familiare equilibrata, un luogo dove creare ricordi preziosi. Al piano terra, vi aspetta un'elegante zona giorno e pranzo open space, con pavimenti in parquet impiallacciato in vero legno di alta qualità e un'accogliente stufa a legna, che crea un'atmosfera di stile e calore accogliente. Questo cuore pulsante della casa è il luogo in cui giocare, condividere storie, gustare buon cibo e bevande e rilassarsi. Ampie porte scorrevoli in vetro si aprono su una terrazza coperta con un elegante tetto in vetro e tende da sole regolabili elettricamente, perfetta per vivaci barbecue o momenti di tranquillità all'aperto. Al piano superiore, un ampio bagno di famiglia vi accoglie con cabina doccia, vasca da bagno e doppio lavabo, garantendovi un inizio di giornata rilassante. Questo piano comprende anche due camere da letto per bambini, ognuna delle quali offre un rifugio sicuro per l'immaginazione, il gioco e il comfort. Un'ulteriore stanza funge da zona tranquilla per lavorare concentrati, leggere stimolanti o fare brainstorming creativi. Anche qui, l'intelligente disposizione degli spazi garantisce un'atmosfera luminosa e accogliente. La camera da letto principale e un'altra cameretta per bambini si trovano al piano superiore, dove il gioco di luce e i soffitti leggermente inclinati le trasformano in vere e proprie oasi di comfort. Offrono le condizioni ideali per attività creative, apprendimento mirato o relax rigenerante. Un bagno privato completa il comfort di questo piano e semplifica notevolmente la routine mattutina. Il seminterrato offre un'ampia sala hobby che può essere adattata in modo flessibile alle vostre esigenze. Che si tratti di una sala giochi, di un home theater, di una palestra o di uno studio, ognuno troverà qui il suo angolo preferito. Questo piano è completato da un pratico ripostiglio e da una lavanderia separata, dove la moderna tecnologia costruttiva è alloggiata in modo discreto. Un garage singolo, un posto auto coperto e un ulteriore posto auto esterno completano questo complesso residenziale. Un'efficiente pompa di calore, combinata con un impianto fotovoltaico ad alte prestazioni, crea un concetto energetico orientato al futuro che tutela sia l'ambiente che il vostro budget, migliorando al contempo il comfort abitativo in modo sostenibile. Questa casa bifamiliare è molto più di un semplice edificio. È un luogo pieno di apertura, sicurezza e luce, dove ognuno trova il suo posto e la vita familiare si arricchisce in modo speciale.

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25094027 - 85652 Pliening / Landsham

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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