

Planegg

# Lichtdurchflutete Gartenwohnung in begehrter Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 24225067**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 560.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,06 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

- 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: 24225067 - 82152 Planegg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24225067
Superficie netta	ca. 81,06 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	560.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 84 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	160.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.01.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

## La proprietà



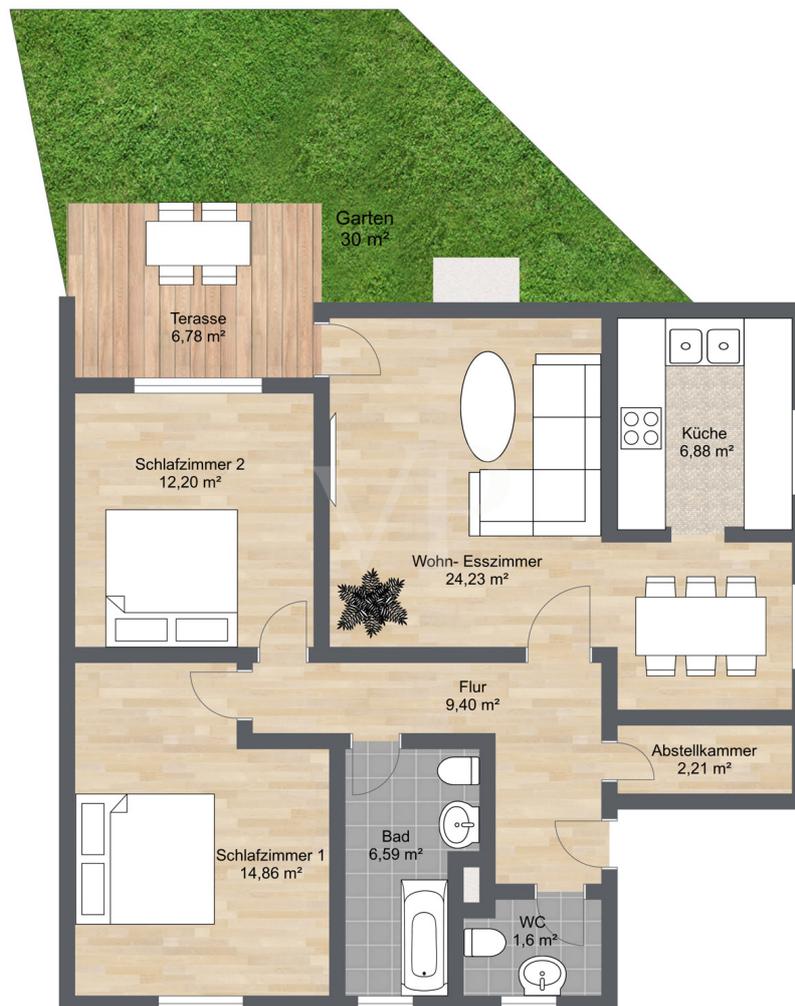
CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg

## 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: 24225067 - 82152 Planegg**

## Una prima impressione

Diese attraktive, bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1984 bietet ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Ausstattungsdetails und einen schönen Gartenanteil mit angrenzender Terrasse – ein ideales Zuhause für alle, die Innen- und Außenbereiche harmonisch verbinden möchten. Die Wohnung ist top in Schuss und überzeugt durch eine moderne, geschmackvolle Einrichtung. Sie liegt in einer gepflegten, familienfreundlichen Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft und ansprechendem Gesamtbild. Die Umgebung ist ruhig, zugleich aber hervorragend angebunden – ideal für alle, die eine zentrale Lage mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Die ca. 85 m<sup>2</sup> große Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und freundliche Atmosphäre überzeugt. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnstimmung. Die separate Küche ist in einem gut erhaltenen, zeitgemäßen Zustand und bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch. Ein Tageslichtbad mit Fenster sowie ein zusätzliches Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort deutlich. Ein besonderes Highlight ist die private Terrasse mit direktem Zugang ins Freie und dem liebevoll gepflegten Garten in sonniger Südwest-Ausrichtung – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen. Der Garten bietet mit ca. 30 m<sup>2</sup> eine attraktive Erweiterung des Wohnraums und ist ein absolutes Highlight. Der hochwertige Bodenbelag – bestehend aus neuwertigem Vinyl-Designboden und stilvollen Fliesen – unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine angenehme Fußbodenheizung. Die Außenfassade des Hauses wurde im Jahr 2023 umfassend saniert, was sowohl optisch als auch energetisch zur Werterhaltung des gesamten Ensembles beiträgt. Ein Tiefgaragenstellplatz in gutem Zustand wird mitverkauft und ermöglicht bequemes Parken direkt im Haus. Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die auf der Suche nach einem gepflegten, gut geschnittenen Zuhause mit Gartenanschluss, moderner Ausstattung und hochwertiger Substanz in begehrter Lage sind.

**CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- \* Centrale, begehrte Wohnlage
- \* Frisch sanierte Außenfassade
- \* Gut geschnittene Grundrisslösung
- \* Neuwertiger Vinyl- und Fliesenboden
- \* Fußbodenheizung vorhanden
- \* Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- \* Zugang zum Garten
- \* Gepflegte Wohnanlage
- \* Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- \* Sofort bezugsfrei

**CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Planegg, einer der begehrtesten Gemeinden im südwestlichen Münchner Umland. Eingebettet in das idyllische Würmtal an der Grenze der Landkreise München und Starnberg, verbindet Planegg gewachsene Strukturen, hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten, Kitas und Schulen – darunter das renommierte Feodor-Lynen-Gymnasium. Die Nähe zur Würm, zu gepflegten Grünanlagen und zum Forst Kasten schafft zusätzlich ein hohes Maß an Naherholung und Freizeitwert. Auch das beliebte Planegger Wellenbad „Würmbad“ sowie der Berger Weiher in Krailling sind schnell erreichbar. Planegg verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Linie S6 verbindet den Ort mit dem Zentrum Münchens (ca. 20 Minuten) und dem Starnberger See (ca. 15 Minuten). Zahlreiche Buslinien stellen die Verbindung zu umliegenden Stadtteilen, dem Biotech-Campus Martinsried sowie zu den U-Bahnlinien der Stadt München her. Die geplante Verlängerung der U6 bis Martinsried wird die Region infrastrukturell weiter aufwerten. Der Flughafen München ist mit dem Auto in etwa 45 Minuten zu erreichen. Die Gemeinde blickt auf eine lange Geschichte zurück: Erstmals 1409 urkundlich erwähnt, entwickelte sich Planegg im Laufe der Jahrhunderte vom Verwaltungssitz der Hofmark zu einem modernen, innovationsfreudigen Ort. Heute ist Planegg nicht nur Wohnort mit hoher Lebensqualität, sondern auch Teil eines der bedeutendsten Biotechnologiestandorte Bayerns. Der Campus Martinsried mit seiner exzellenten Forschungs- und Unternehmenslandschaft liegt nur wenige Minuten entfernt. Dank der Verbindung aus urbaner Nähe, naturnaher Umgebung und gutem Bildungs- sowie Freizeitangebot zählt Planegg zu den besonders gefragten Wohnlagen im Großraum München.

**CODICE OGGETTO: 24225067 - 82152 Planegg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 160.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24225067 - 82152 Planegg**

## Partner di contatto

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

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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