

Planegg

# Lichtdurchflutete Gartenwohnung in begehrter Wohnlage

Número da propriedade: 24225067



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

PREÇO DE COMPRA: 560.000 EUR • ÁREA: ca. 81,06 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24225067	Preço de compra	560.000 EUR
Área	ca. 81,06 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1984	Área útil	ca. 84 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	160.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.01.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## O imóvel



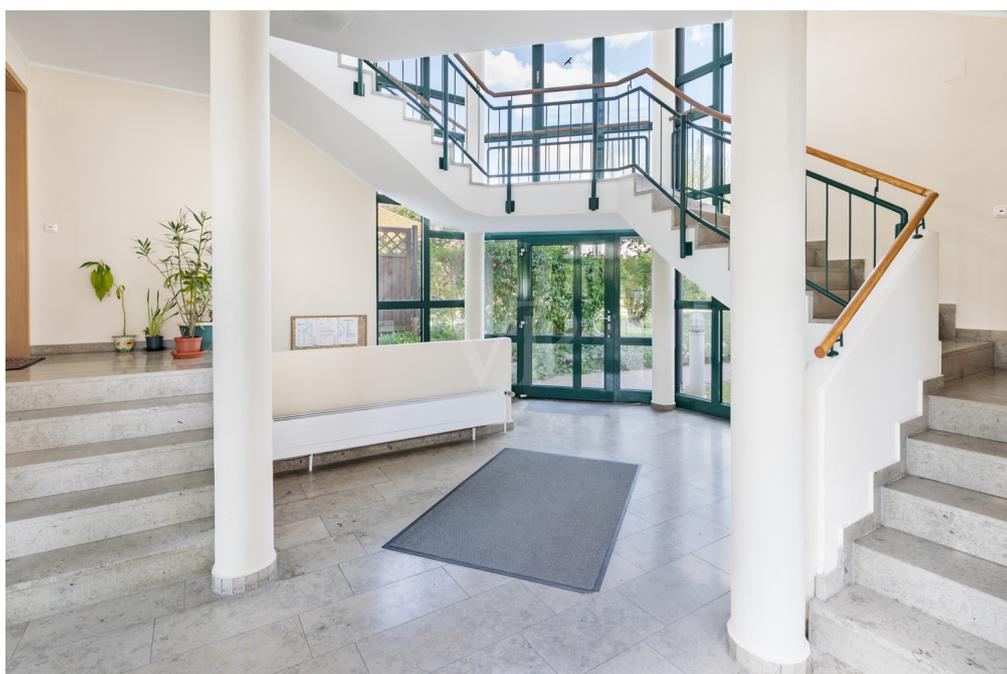
Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## Detalhes do equipamento

### HIGHLIGHTS

- \* Zentrale, 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

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24225067 - 82152 Planegg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)