

Planegg

# Wohnen in Planegg: Modernisiertes Reiheneckhaus mit Südgarten

*Número da propriedade: 25225034*



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

**PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • ÁREA: ca. 129,37 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 472 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25225034 - 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: 25225034 - 82152 Planegg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25225034	Preço de compra	850.000 EUR
Área	ca. 129,37 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1968		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 29000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	96.82 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.07.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg

## O imóvel



Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg

## O imóvel



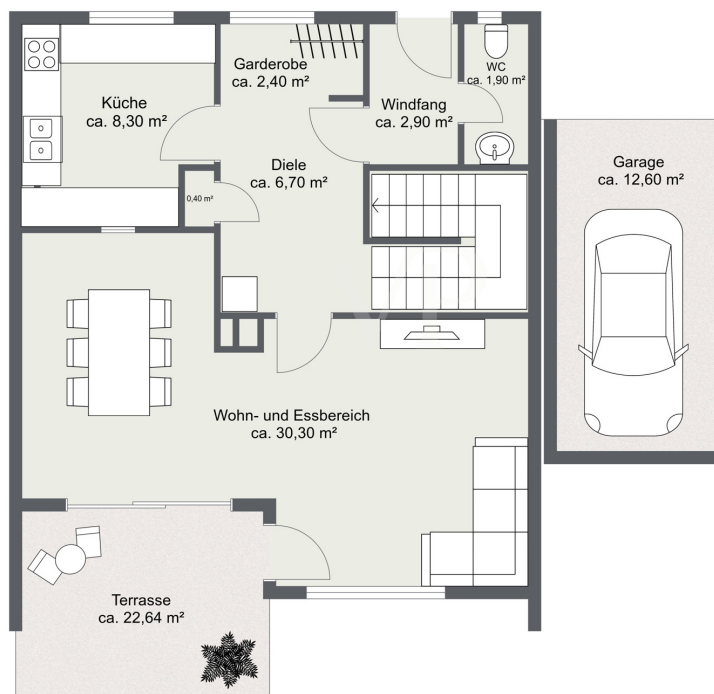
Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg

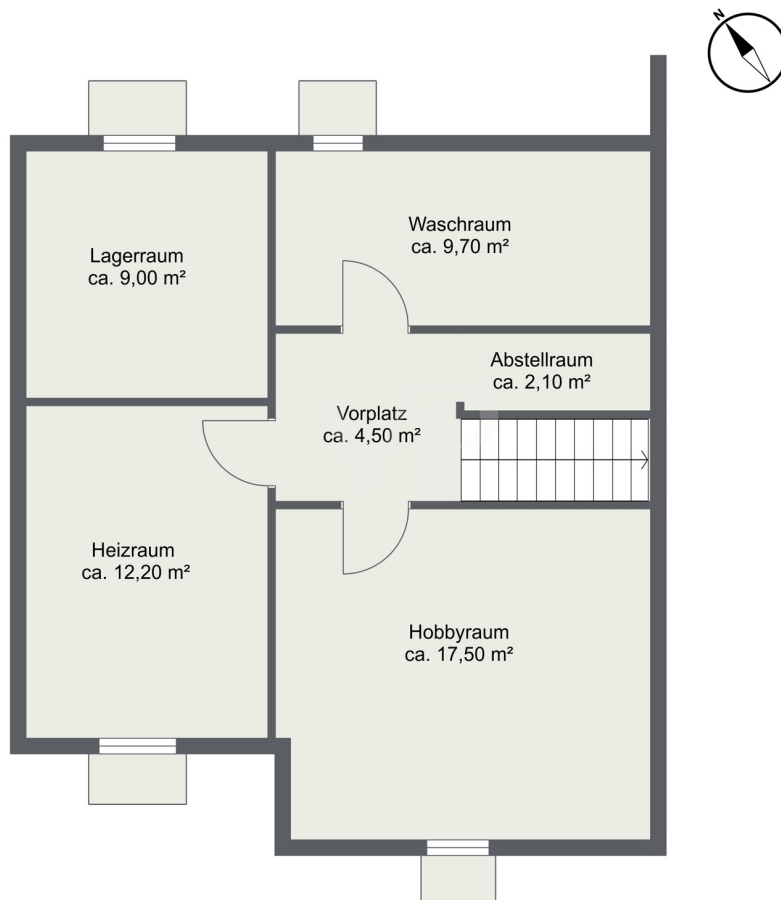
## O imóvel

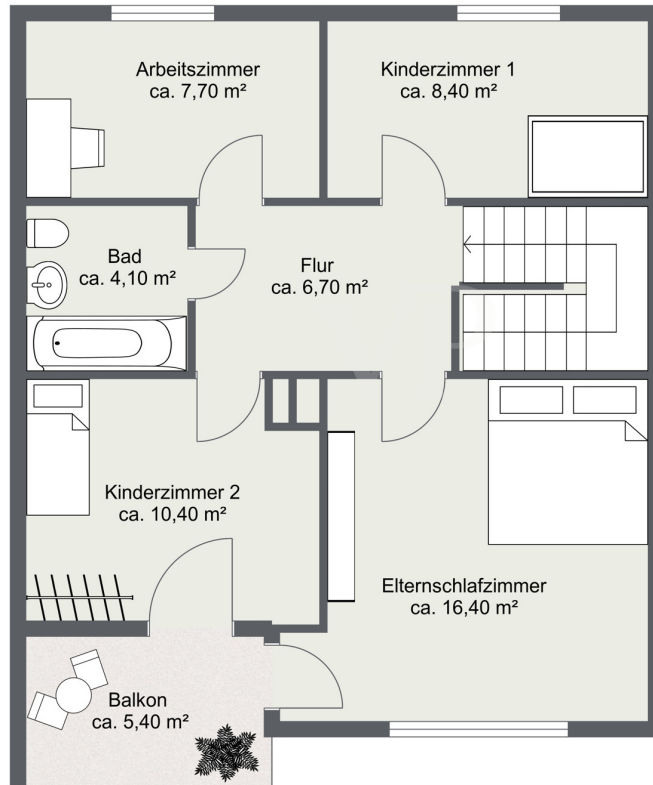


Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg

## 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: 25225034 - 82152 Planegg**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Reiheneckhaus verbindet klassische Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Durch die umfassende Sanierung im Jahr 2014 befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Die attraktive Ecklage sorgt zudem für ein spürbares Plus an Privatsphäre und ein angenehm großzügiges Wohngefühl.

Schon im Erdgeschoss überzeugt das Haus mit einem hellen Wohn- und Essbereich, der offen in die geschmackvoll gestaltete Küche übergeht. Ausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten von Siemens und Bauknecht erfüllt sie höchste Ansprüche an Funktionalität und Qualität. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit eleganter Glasstruktur: Sie schafft einen fließenden Übergang in den liebevoll angelegten Südgarten und bietet zu jeder Jahreszeit einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss stehen vier flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Zwei Räume verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon und eröffnen einen schönen Blick in den weitläufigen Garten.

Auch das Kellergeschoss bietet wertvolle zusätzliche Fläche. Neben einem großzügigen, beheizten Hobbyraum finden Sie hier einen separaten Heiz- und Technikraum sowie einen weiteren Raum, der sich ideal als Lager- oder Vorratsbereich eignet – praktisch für alles, was im Alltag gut verstaut sein soll.

Für ein stimmiges Gesamtpaket sorgen die energetischen und komfortsteigernden Ausstattungsmerkmale: eine 12 cm starke Fassadendämmung, eine umfassende Dachisolierung sowie Rollläden an sämtlichen Fenstern. Eine Einzelgarage direkt am Haus rundet das Angebot ab und ermöglicht bequemes, wettergeschütztes Parken mit kurzen Wegen.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als durchdachtes Zuhause mit moderner Ausstattung, guter Energieeffizienz und einer Wohnlage, die hohen Ansprüchen gerecht wird – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

**Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg**

## **Detalhes do equipamento**

### **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**

**Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg**

## **Outras informações**

### **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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25225034 - 82152 Planegg**

## **Pessoa de contacto**

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

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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