

Planegg – Planegg

# Kernsanierte und familiengerechte Doppelhaushälfte in begehrter ruhiger Lage von Planegg

Objektnummer: 24225018



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

**KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225018
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	37.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2034	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		



Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Die Immobilie



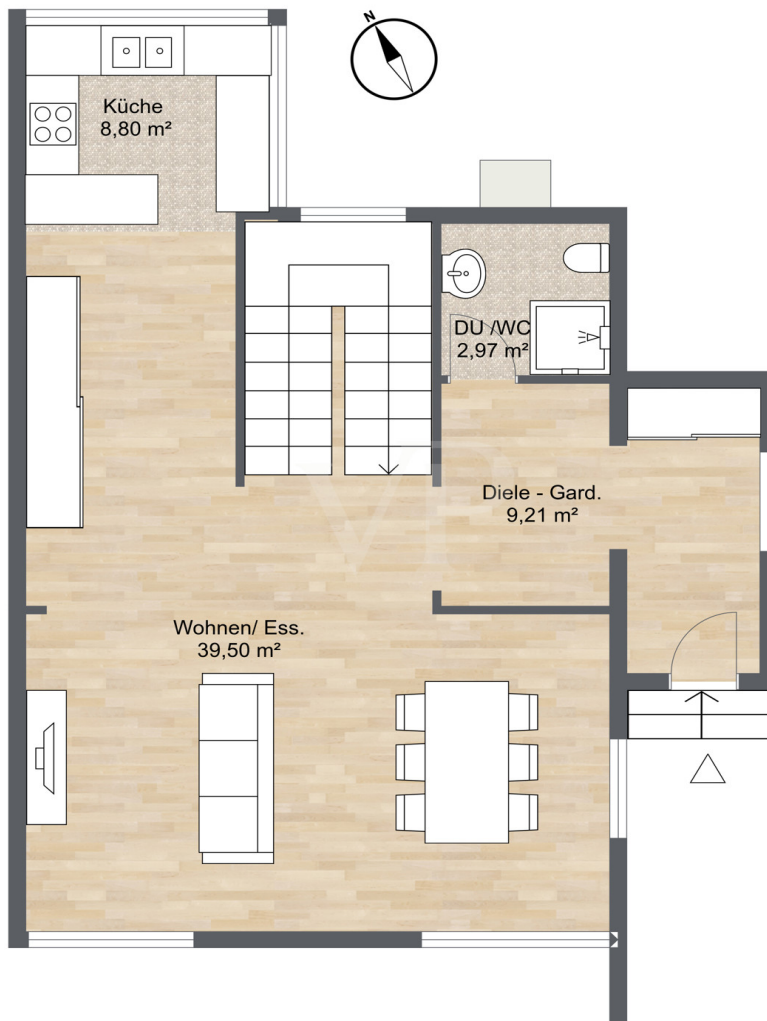
Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Die Immobilie

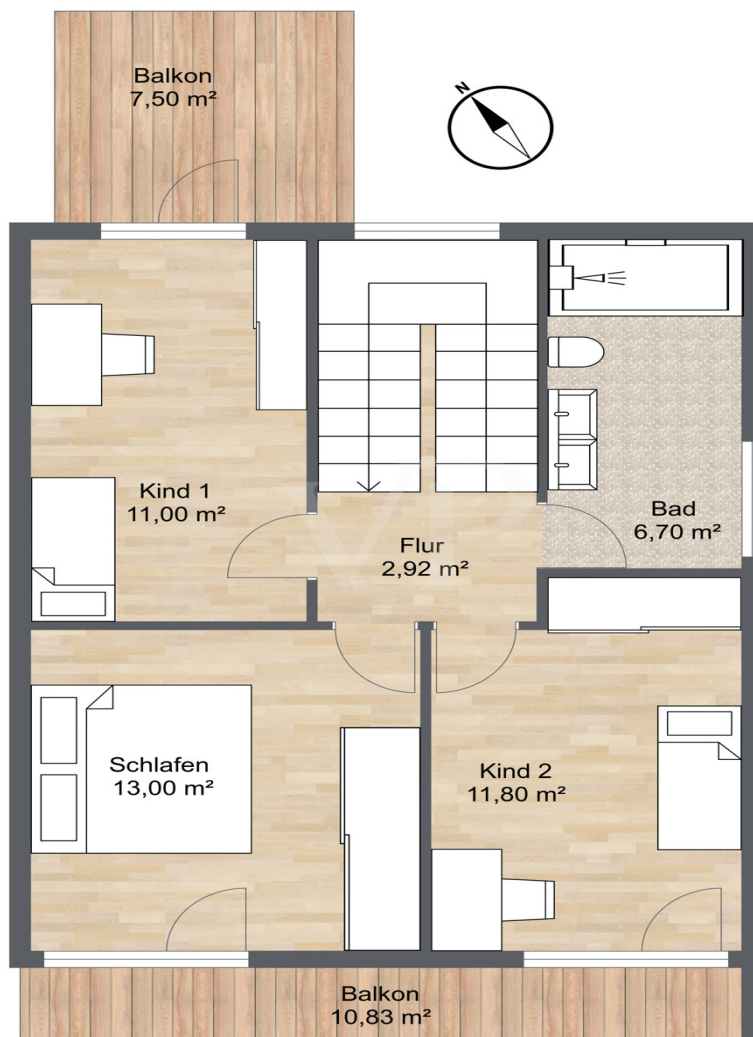


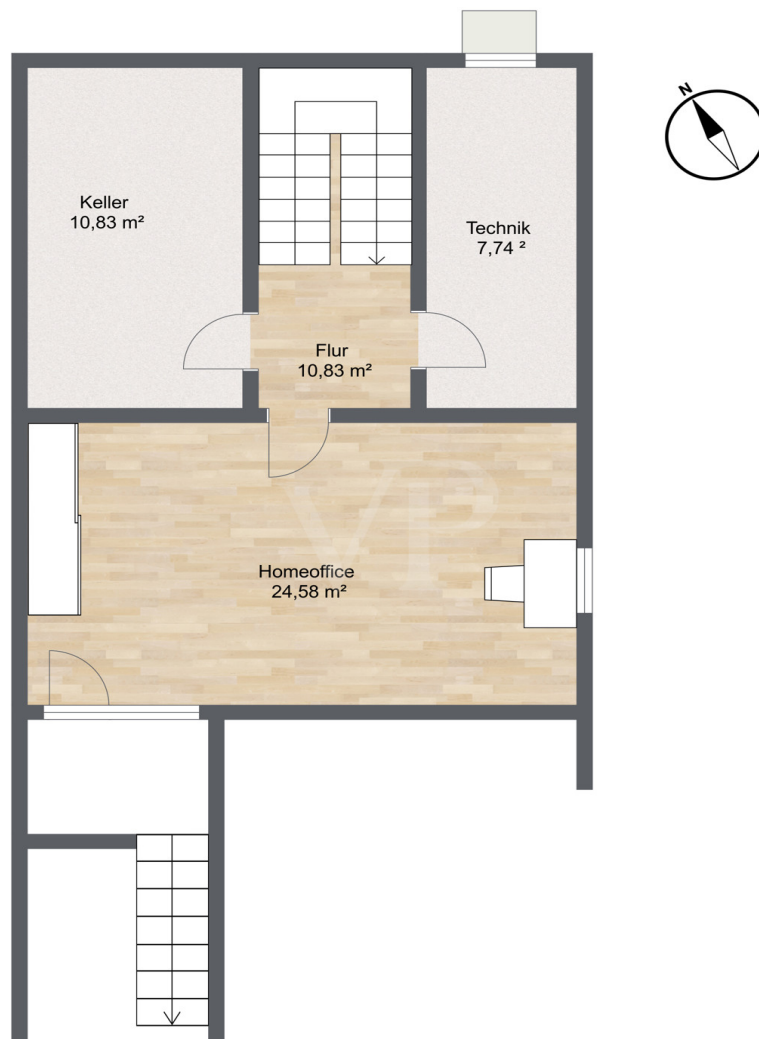
Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Ein erster Eindruck

Diese kernsanierte Doppelhaushälfte in Planegg vereint gekonnt traditionelle Architektur mit modernem Komfort. Ursprünglich im Jahr 1962 aus robusten Ziegeln erbaut, wurde die Immobilie umfassend renoviert und bietet nun eine gelungene Synthese aus traditionellem Flair und zeitgemäßem Wohnen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 450 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für eine komfortable Familienunterkunft. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offenes Wohn- und Esszimmer mit einer modernen offenen Küche als Herzstück des Hauses. Ebenfalls vorhanden sind eine Garderobe und ein Duschbad. Das Obergeschoss bietet weiteren Wohnkomfort mit einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einem Badezimmer. Ein Balkon ist von einem der Kinderzimmer aus zugänglich und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein. Die großzügigen Raumhöhen betragen mindestens 2,50 m in den Etagen Erdgeschoss und Obergeschoss sowie ca. 2,25 m im Kellergeschoss, was ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das komplett modernisierte Kellergeschoss, das nun ein großzügiges Gäste- / Arbeitszimmer mit direktem Zugang ins Freie bietet. Die Modernisierung dieser Immobilie umfasst eine komplett erneuerte technische Ausstattung, die den aktuellen Standards entspricht. Isolierverglaste Kunststofffenster gewährleisten in allen Räumen optimale Energieeffizienz und ein behagliches Wohnklima. Eine Luft- Wasser Wärmepumpe sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung, während Fußbodenheizung und hochwertiger Vinylboden in den Wohnräumen für Komfort sorgen. Die Bäder wurden mit hochwertigen Fliesen und modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Insgesamt präsentiert sich diese sanierte und modernisierte Doppelhaushälfte als zeitgemäßes und komfortables Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. \*Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Kernsanierte Doppelhaushälfte
- \* Verkehrsberuhigte Toplage von Planegg
- \* Luft-Wasser Wärmepumpe
- \* Dreifachverglaste Kunststoff- Alufenster
- \* Elektrisch betriebene Raffstore
- \* Fußbodenheizung
- \* Verkehrsberuhigte Lage
- \* Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen
- \* Hochwertige Sanitärausstattung
- \* Vollholz Eichen Treppe

Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Alles zum Standort

Planegg ist eine Gemeinde im schönen Würmtal an der Grenze der Landkreise München und Starnberg. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Planegg hoher Beliebtheit. Planegg wurde erstmals 1409 in einer Verkaufsurkunde an den bayerischen Herzog Wilhelm III. erwähnt und ist damit der jüngste Ortsname des gesamten Würmtals. Am 1. Oktober 1425 schenkte Herzog Wilhelm diesen neu erworbenen Besitz und die dazugehörenden Gemeinden Großhadern, Martinsried, Forstenried, Fürstenried, Neuried und Gräfelfing seinem Sohn Konrad von Egenhofen, Planegg wurde Hofmark und als Sitz der Hofmarksverwaltung Mittelpunkt und Gerichtssitz für das mittlere Würmtal. 1733 errichtete der Gutsherr Baron von Ruffin aus Dank für die Wiedergenesung einer Tagelöhnerin des Hofbauern die Kapelle Maria Eich. Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Pasing – Starnberg im Jahr 1854 vergrößerte sich die Bedeutung Planeggs. Als schließlich am 4. Juni 1848 das Gesetz die Aufhebung der Patrimonialgerichtsbarkeit beschlossen wurde, durfte sich die Gemeinde erstmals selbst verwalten. Ende des 19. Jahrhunderts wuchs die Einwohnerzahl so schnell, dass im Jahr 1900 für die nun 1339 Bürger ein neues Rathaus gebaut werden musste, das bis ins Jahr 1995 auch noch als solches benutzt wurde. Zu den Planegger Naherholungsgebieten zählen der Forst Kasten, die Grünflächen, Parks und Badestellen entlang der Würm, das Planegger Wellenbad „Würmbad“ sowie der Berger Weiher Krailing. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Bars, Cafés und Bäckereien sind vorhanden. Kindergärten, Kitas, eine Grundschule, eine Volksschule und das Feodor-Lynen-Gymnasium befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Das Zentrum Planegg ist über Straßen mit dem Ortsteil Gräfelfing und Martinsried sowie den Städten München und Starnberg verbunden. Erwähnenswert ist ebenfalls, dass am Campus Martinsried die Biotechnologiebranche Münchens und Bayerns ansässig ist. Auch ein Ausbau der U-Bahnlinie U6 nach Martinsried ist bereits begonnen. Mit der S-Bahn sind Sie in ca. 15 Min. am Starnberger See oder in ca. 20 Min. im Zentrum Münchens. Zahlreiche Buslinien verbinden Planegg mit seinen Ortsteilen, den Nachbargemeinden und den Außenbezirken der Stadt München, wo auch der Anschluss zur U-Bahn besteht. Der internationale Großflughafen München ist ca. 50 km entfernt und mit dem Auto innerhalb von 45 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 37.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



Objektnummer: 24225018 - 82152 Planegg – Planegg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)