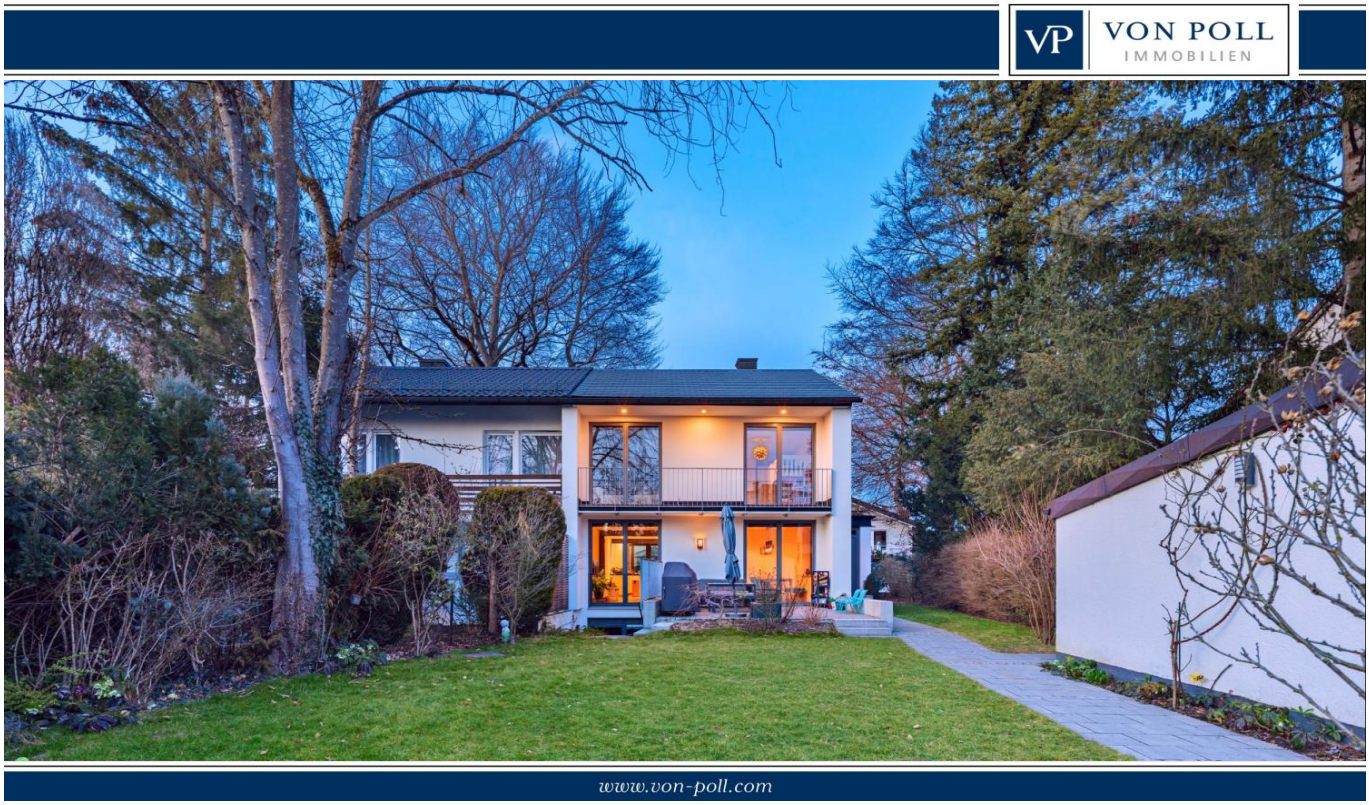
Planegg

Kernsanierte Doppelhaushälfte in Planegg – Stilvolles Wohnen mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 25225017



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 450 m²

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

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

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

Auf einen Blick

Objektnummer	25225017
Wohnfläche	ca. 148 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	13.05.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	37.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

Die Immobilie

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

Die Immobilie

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

Die Immobilie

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

Die Immobilie

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

Die Immobilie

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

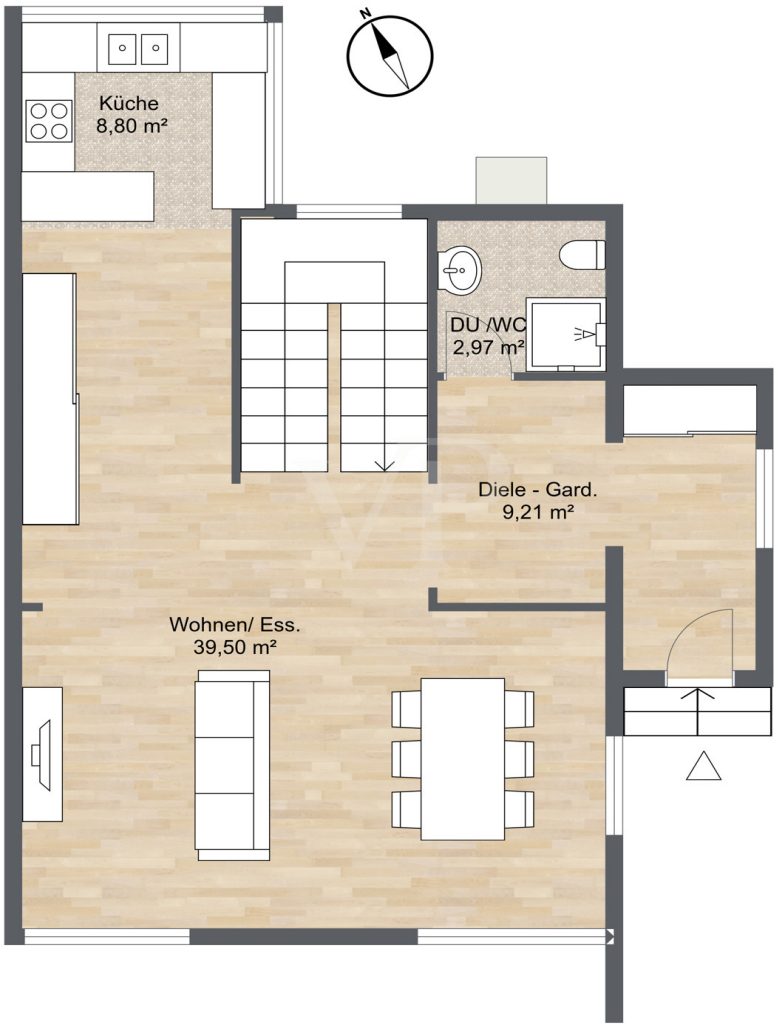
Die Immobilie

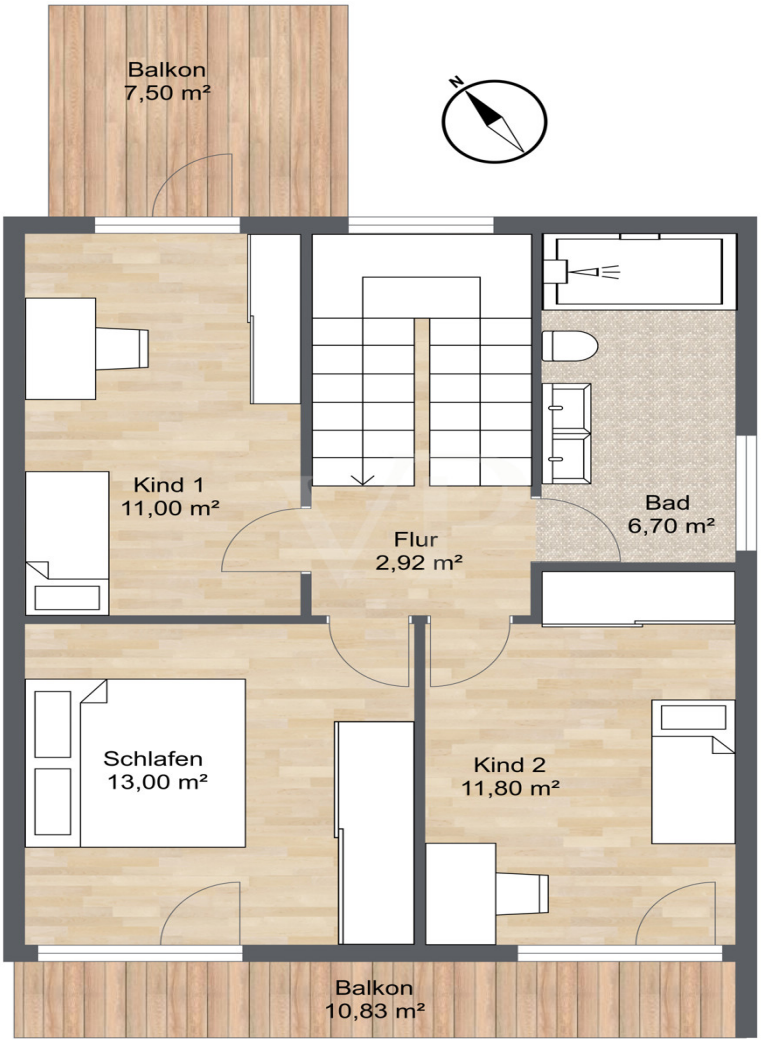
Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

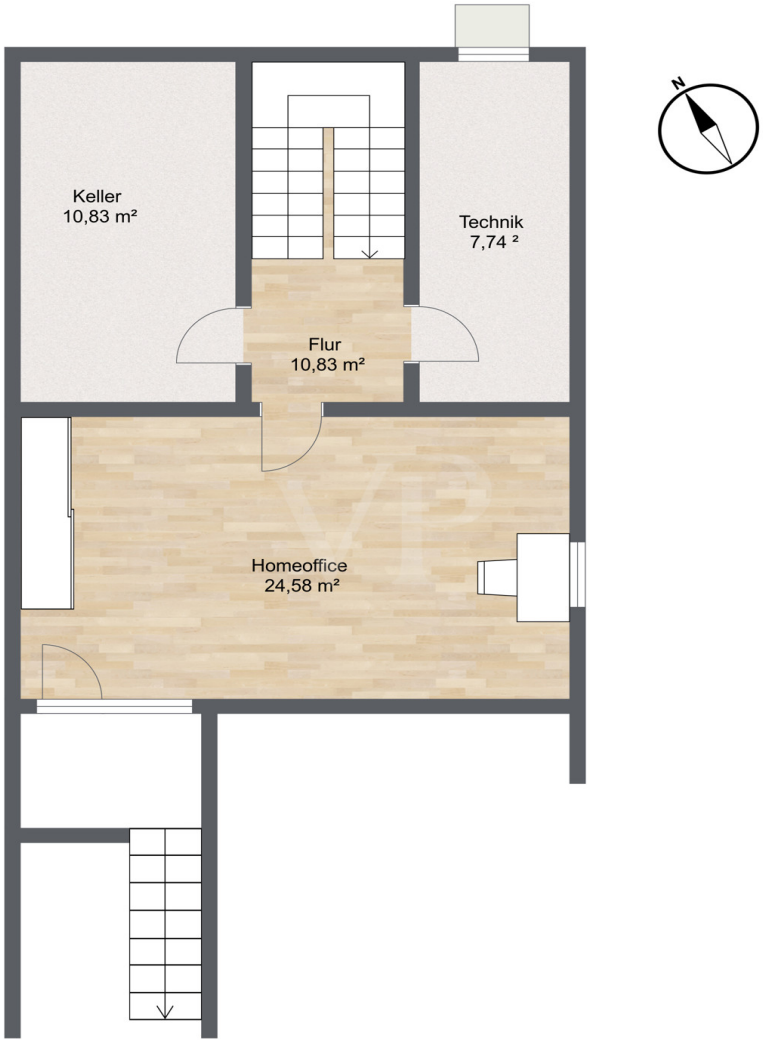
Die Immobilie

Objektnummer: 25225017 - 82152 Planegg

Grundrisse




Balkon
7,50 m²
N
Kind 1
11,00 m²
Flur
2,92 m²
Bad
6,70 m²
Schlafen
13,00 m²
Kind 2
11,80 m²
Balkon
10,83 m²



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: 25225017 - 82152 Planegg

Ein erster Eindruck

Diese umfassend sanierte Doppelhaushälfte in Planegg kombiniert traditionelle Bauweise mit modernem Wohnkomfort. Das Haus wurde 1962 in solider Ziegelbauweise errichtet und im Jahr 2022 kernsaniert wurden, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m² auf einem ca. 450 m² großen Grundstück bietet die Immobilie großzügigen Raum für eine Familie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit einer zeitgemäßen, offenen Küche, die den Mittelpunkt des Hauses bildet. Ergänzt wird diese Etage durch eine Garderobe sowie ein Duschbad. Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer. Beide Kinderzimmer verfügen zudem über einen Zugang zum Balkon.

Die Raumhöhen betragen im Erd- und Obergeschoss mindestens 2,50 m, im Kellergeschoss ca. 2,25 m, was ein angenehmes Wohngefühl schafft. Ein besonderes Highlight ist das vollständig modernisierte Untergeschoss mit einem großzügigen Gäste- oder Arbeitszimmer mit direktem Ausgang ins Freie.

Im Zuge der Sanierung wurde die gesamte technische Ausstattung erneuert. Isolierverglaste Kunststofffenster, eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima. Hochwertiger Vinylboden in den Wohnräumen und moderne Bäder mit stilvollen Fliesen und Sanitäreinrichtungen unterstreichen den gehobenen Standard.

Das Haus ist ab dem 16.04.2025 bezugsfrei. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25225017 - 82152 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: 25225017 - 82152 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 Krailling.

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-Bahnline 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: 25225017 - 82152 Planegg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 37.00 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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: 25225017 - 82152 Planegg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com