

Planegg

# Lichtdurchflutete Gartenwohnung in begehrter Wohnlage

Property ID: 24225067



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

**PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,06 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## At a glance

Property ID	24225067
Living Space	ca. 81,06 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 84 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	160.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.01.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## The property



Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## The property



Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## The property



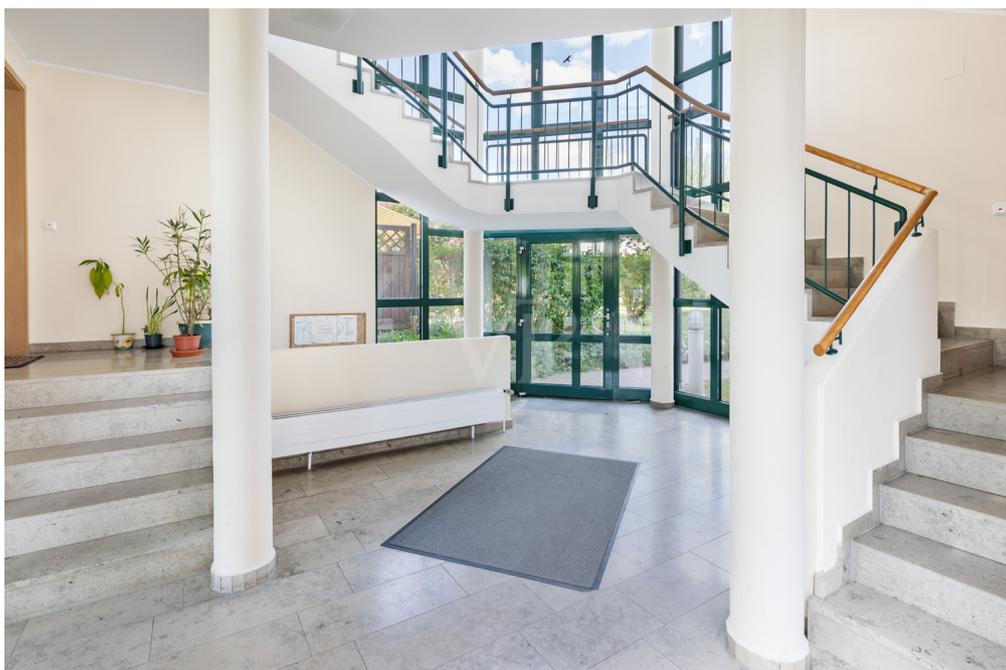
Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## The property



Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## The property



Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## The property



Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## A first impression

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.

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## Details of amenities

### 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

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## All about the location

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.

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## Other information

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.

Property ID: 24225067 - 82152 Planegg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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