

Planegg – Planegg

# Elegante 4-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon und Komfort-Tiefgarage in begehrter Lage von Planegg

Objektnummer: VP25005



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: VP25005 - 82152 Planegg – Planegg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: VP25005 - 82152 Planegg – Planegg

## Auf einen Blick

Objektnummer	VP25005
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 29000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: VP25005 - 82152 Planegg – Planegg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.12.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: VP25005 - 82152 Planegg – Planegg

## Die Immobilie



Objektnummer: VP25005 - 82152 Planegg – Planegg

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Planegg vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen, naturnahen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> bietet sie eine perfekte Raumaufteilung, die ideal für Paare oder Familien geeignet ist. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem sonnigen Südwest-Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Die angrenzende Küche ist mit hochwertigen Einbauten und modernen Geräten ausgestattet und überzeugt durch Funktionalität und Design. Zwei gemütliche Schlafzimmer mit Blick ins Grüne, ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, sowie ein stilvoll gestaltetes Tageslichtbad komplettieren das Raumangebot. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit ansprechender Architektur und bietet zusätzlich einen Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der S-Bahnhof Planegg sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die hervorragende Infrastruktur dieser Lage. Hier genießen Sie eine ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und urbaner Anbindung. Es werden keine Bilder veröffentlicht, da die Wohnung aktuell vermietet ist und dies dem Wunsch der derzeitigen Mieter entspricht. Ab dem 01.05.2025 steht die Wohnung bezugsfrei zur Verfügung. \* Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: VP25005 - 82152 Planegg – Planegg

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem sonnigen Südwest-Balkon
- \* Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten und funktionalem Design
- \* Gemütliche Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- \* Tageslichtbad in stilvollem Design
- \* Tiefgaragenstellplatz und eigenes Kellerabteil



Objektnummer: VP25005 - 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 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-Bahnlinie U6 nach Martinsried ist bereits geplant. 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: VP25005 - 82152 Planegg – Planegg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: VP25005 - 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)