

Pliening / Landsham

Lichtdurchflutete, hochwertige Doppelhaushälfte mit einzigartiger Atmosphäre

Objektnummer: 25236009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 256 m²

Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

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

Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Auf einen Blick

Objektnummer	25236009
Wohnfläche	ca. 166 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 78 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	51.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.08.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Die Immobilie



Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Die Immobilie



Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Die Immobilie



Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Die Immobilie



Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

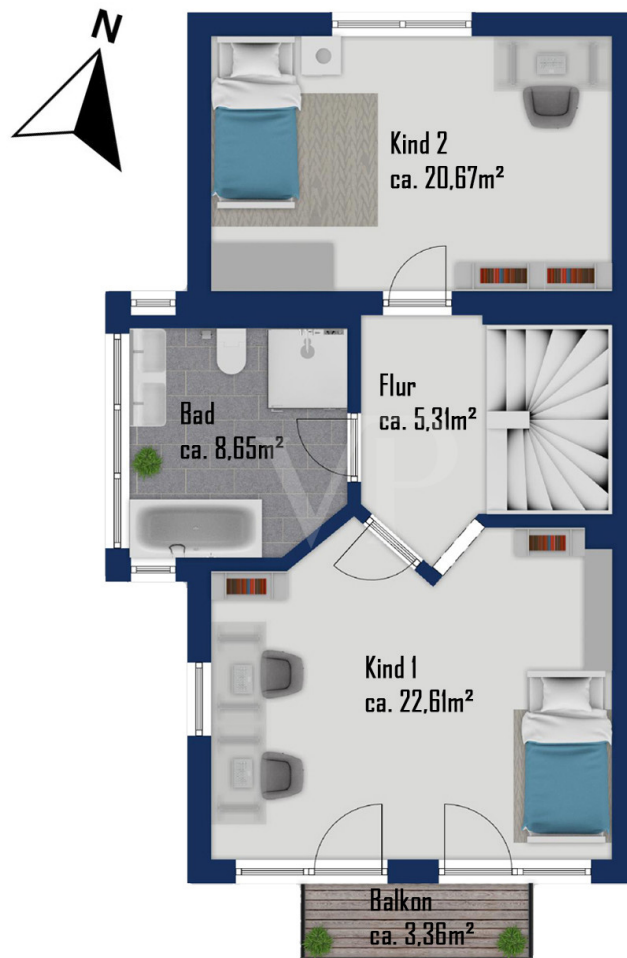
Die Immobilie

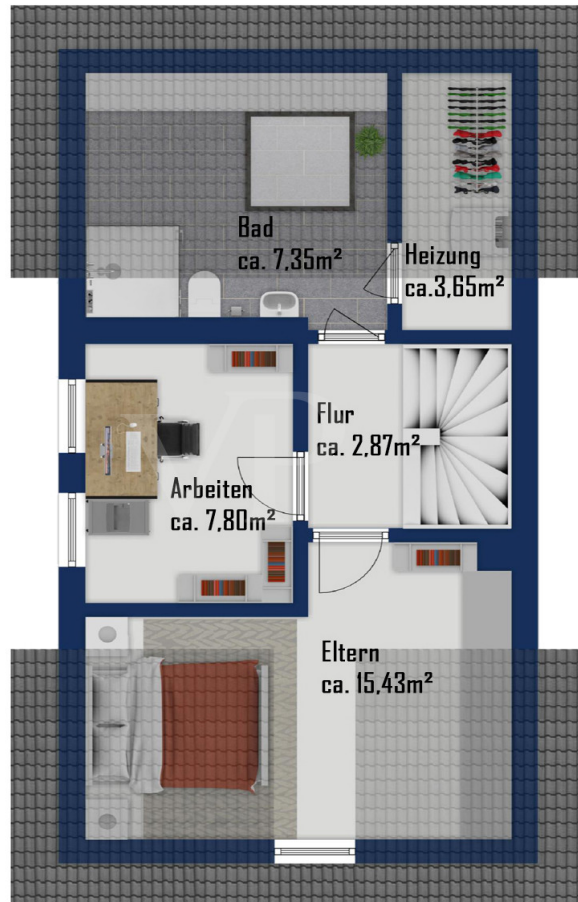


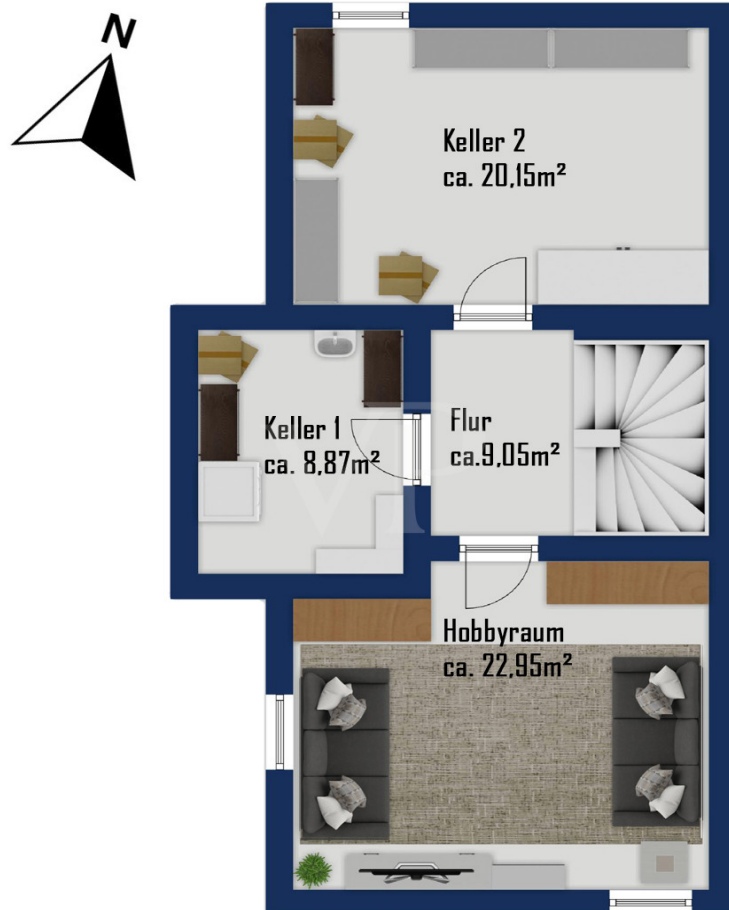
Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

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: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich ein Zuhause, das die Ruhe der Natur mit der Nähe zur Stadt kombiniert? Dann könnte diese charmante und familienfreundliche Doppelhaushälfte genau das Richtige für Sie sein! Die idyllische Lage in der Nähe von München bietet ein sicheres und entspanntes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert spielen und Freundschaften knüpfen können. Freuen Sie sich auf höchsten Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Die moderne Markenküche wurde erst 2020 komplett erneuert. Hochwertige Materialien wie eine edle Granitplatte, modernste Siemens Elektrogeräte, eine integrierte Kaffeemaschine, ein großzügiger XXL-Kühlschrank und Fußbodenheizung machen sie zum Paradies für Hobbyköche. Das angrenzende Wohn- und Esszimmer überzeugt mit einem gemütlichen Holzkamin und einer Fußbodenheizung im Essbereich. Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete, warme Atmosphäre – der ideale Ort für gemeinsame Familienmomente. Direkt von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Süd-Terrasse, die sich perfekt für entspannte Nachmittage oder gesellige Sommerabende eignet. Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Grillabend mit Freunden – dieser Außenbereich wird schnell zum Lieblingsplatz der Familie. Der angrenzende Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen, während das praktische Gartenhaus Stauraum für Gartengeräte schafft. Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept für die ganze Familie. Zwei große, helle Kinderzimmer bieten eine behagliche Atmosphäre zum Spielen, Lernen und Erholen. Ein besonderes Highlight ist der eigene Balkon eines der Zimmer, der eine wunderschöne Aussicht ins Grüne ermöglicht. Dank einer bereits vorhandenen zweiten Tür kann dieses Zimmer bei Bedarf ganz einfach in zwei separate Räume aufgeteilt werden – so wächst Ihr Zuhause flexibel mit Ihren Bedürfnissen. Das stilvolle Badezimmer mit Fliesen in Holzoptik, einem praktischen Handtuchwärmer und Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Komfort an kalten Tagen. Das Dachgeschoss bietet einen exklusiven Rückzugsbereich für die Eltern. Das großzügige Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, während das danebenliegende Arbeitszimmer mit zwei Fenstern ideal für das Homeoffice oder kreative Projekte genutzt werden kann. Ein weiteres modernes Elternbad mit Fußbodenheizung rundet das Raumangebot auf dieser Etage perfekt ab und sorgt für maximale Privatsphäre. Auch das Untergeschoss hält einige Highlights bereit: Ein großer Hobbyraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessbereich, Heimkino, Spielzimmer oder kreativer Arbeitsraum. Zusätzlich stehen ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, sodass Sie genügend Platz für alles haben, was nicht täglich benötigt wird. Für Ihre Fahrzeuge ist ebenfalls bestens gesorgt: Neben einer Garage stehen Ihnen zwei

weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Die ruhige Lage, mit nur einem direkten Nachbarn, vereint die Vorzüge des Wohnens im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die S-Bahn-Station Grub ist nur ca. 2 km entfernt, und auch die Landstraßen sowie die Autobahn bieten eine schnelle Anbindung nach München. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Die bisherigen Eigentümer pendeln sogar regelmäßig mit dem Fahrrad in etwa 45 Minuten in die Stadt. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zuhause begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Ausstattung und Details

- Neuwertige Doppelhaushälfte in familienfreundlichem Wohngebiet
- Komplett renoviert in 2023
- Effiziente Gas-Brennwertheizung aus 2023
- Bäder neu aus 2023
- Hochwertige Designer-Einbaumöbel
- Zusätzlicher Kamin im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung in Essbereich, Küche und in den Bädern
- Bodenbeläge: Fliesen oder Parkett, darauf Teppich
- Sehr hochwertige Einbauküche aus 2020
- Hochwertige Elektrogeräte von Siemens
- Smart-Home-Ausstattung
- Alarmanlage
- Sicherheitshaustüre mit Fingerprint - kein Schlüssel mehr nötig
- Großer Hobbyraum
- Kinderzimmer 1 teilbar in zwei Zimmer (Tür bereits vorhanden)
- Balkon Richtung Süden
- Elektrische Rollläden
- Sonnige Terrasse mit elektrischer Markise
- großes Gartenhaus
- Mähroboter bleibt
- Garage mit Spitzboden
- Zwei Außenstellplätze

Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Alles zum Standort

Landsham bei Kirchheim ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Pliening und bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und erstklassiger Anbindung an die Metropolregion München. Top geeignet für Pendler, die das Grüne und die Stadtnähe suchen. Besonders für Familien bietet Landsham optimale Bedingungen: Zwei Kindergärten sind fußläufig erreichbar, für ältere Kinder stehen in den benachbarten Gemeinden Pliening, Kirchheim und Poing verschiedene Schulen, von der Grundschule bis hin zum Gymnasium, zur Auswahl. Zudem gibt es zahlreiche Spielplätze und Grünanlagen, die zum Toben und Entdecken einladen, während gut ausgebaute Geh- und Radwege für sichere Mobilität sorgen. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die Landsham zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Naheliegende Landstraßen und die Autobahn A94 ermöglichen eine schnelle Fahrt nach München, während die A99 eine perfekte Verbindung zu allen Stadtteilen und weiterführenden Autobahnen schafft. Wer den öffentlichen Nahverkehr bevorzugt erreicht mit dem Fahrrad, Auto oder Bus in wenigen Minuten die S-Bahn-Station in Grub (S2), von der aus der Münchner Hauptbahnhof in etwa 25 Minuten erreichbar ist. Hier stehen auch zahlreiche Parkplätze zur Verfügung. Fußläufig ist die S-Bahn Grub in ca. 30 Minuten erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und andere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Ärzte und Apotheken gesichert. Naturliebhaber können die zahlreichen Rad- und Wanderwege in der Umgebung erkunden oder sich in den weitläufigen Grünflächen erholen. Sportbegeisterte finden in den örtlichen Sportvereinen und Sportparks zahlreiche Möglichkeiten, von Fußball und Tennis bis hin zu Fitness- und Breitensport. Für Erholung und Badespaß liegt ein Badesee nur 1 Kilometer entfernt. Kulinarische Abwechslung bieten verschiedene Restaurants, die sich bequem zu Fuß erreichen lassen und für jeden Geschmack etwas bereithalten. Die Doppelhaushälfte liegt in einer verkehrsberuhigten Lage und ein kleiner Weg ums Haus schafft zusätzlichen Abstand zu den Nachbarn. Dieser Weg sorgt nicht nur für mehr Privatsphäre, sondern ermöglicht es Kindern, sich sicher zu bewegen. Dadurch haben Sie effektiv nur einen direkten Nachbarn – mehr Ruhe, mehr Freiraum, mehr Lebensqualität! Insgesamt überzeugt Landsham durch eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe, familienfreundlicher Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung – ein idealer Wohnort für alle, die das Beste aus Stadt- und Landleben verbinden möchten.

Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 51.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/Ottobrunn
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com