

Pliening / Landsham

# Lichtdurchflutete, hochwertige Doppelhaushälfte mit einzigartiger Atmosphäre

Property ID: 25236009



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

**PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 256 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

- 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: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## At a glance

Property ID	25236009	Purchase Price	1.095.000 EUR
Living Space	ca. 166 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 78 m <sup>2</sup>
Year of construction	2004	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.08.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## The property



Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## The property





Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

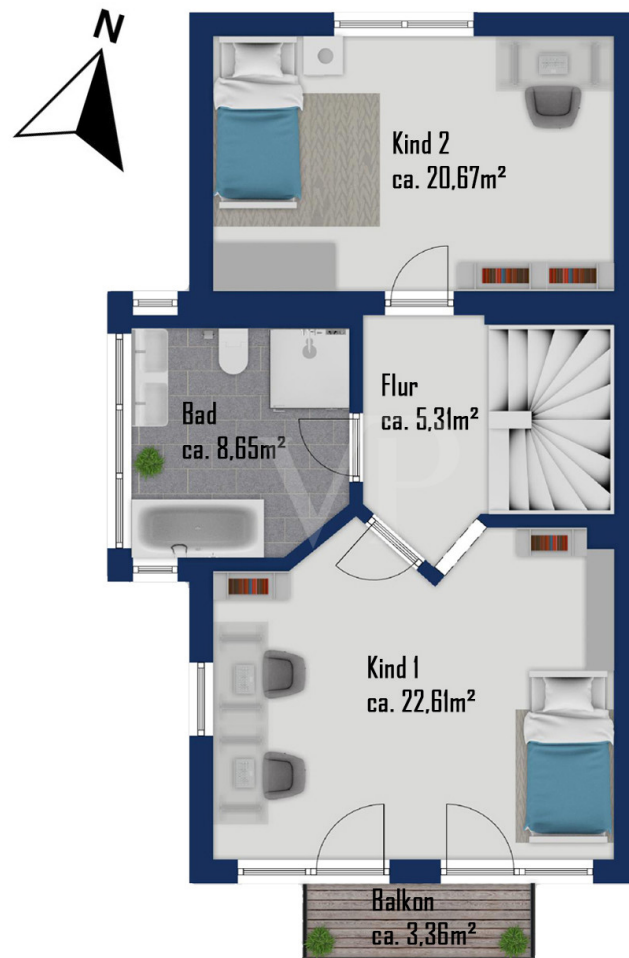
## The property

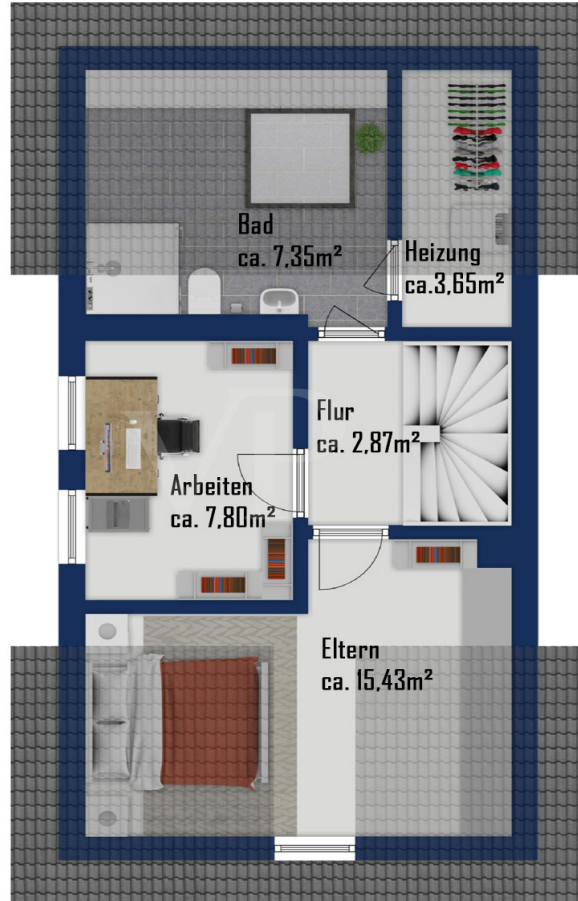


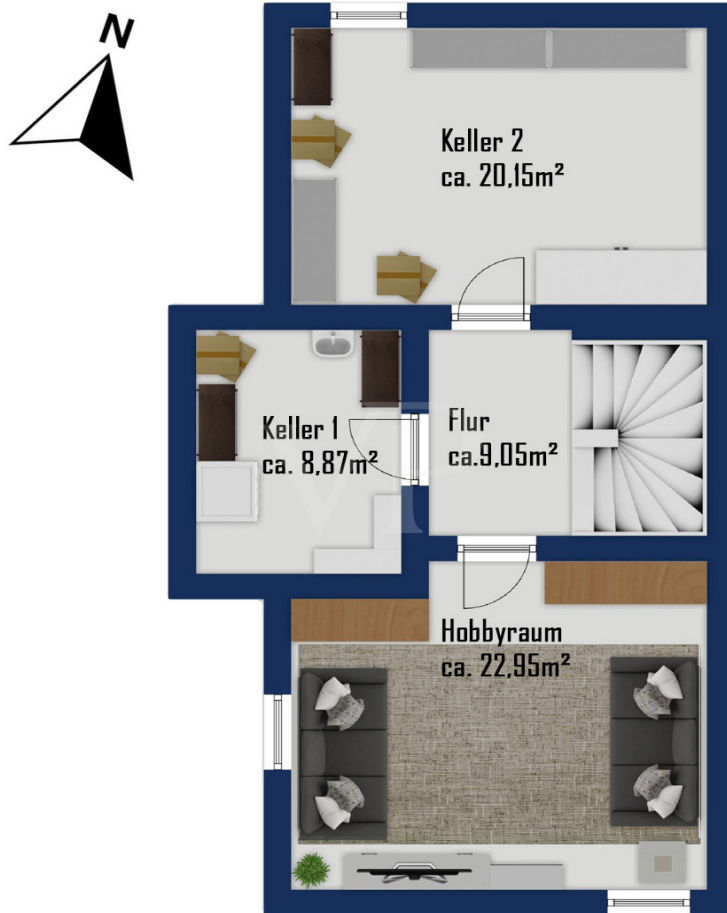
Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## 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: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## A first impression

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!

Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## Details of amenities

- 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



Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## All about the location

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 Badensee 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.

Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25236009 - 85652 Pliening / Landsham

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Munich - South-East/Ottobrunn

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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