



82152 Planegg

Begehrte Lage in Planegg: Split-Level-Reihenmittelhaus mit viel Potential



665.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

174 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m²
Grundstücksfläche	174 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	665.000 €
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Mit

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.02.2035
Baujahr (Haus)	1965
Energieverbrauchskennwert	156.80
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Attraktive Split-Level-Bauweise
- Baujahr 1965
- Wohnfläche ca. 105 m² inklusive anteiligem beheizten Hobbyraum mit Tageslicht
- Grundstück ca. 174 m²
- 6 Zimmer inkl. ausgebautem Hobbyraum
- Terrasse mit Garten
- Balkon im Obergeschoss
- 1 Hauptbadezimmer
- 1 Gäste-WC
- Gas-Zentralheizung aus 1993
- Fenster 2014/2015 erneuert
- Ruhige und begehrte Wohnlage in Planegg

Die Split-Level-Ebenen im Einzelnen:

Kellergeschoss (Ebene 1 und 2):

- Zwei Kellerräume mit Heizung, Hobbyraum, weiteres Zimmer mit Tageslicht

Erdgeschoss (Ebene 3):

- Hauseingang, Gäste-WC, Küche

Wohnbereich (Ebene 4):

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

1. Obergeschoss und Dachgeschoss (Ebenen 5 & 6):

- Schlafzimmer, Badezimmer, weiteres Schlafzimmer mit Balkonzugang, zusätzliches Zimmer

Hinweis:

Das noch auf dem Objekt lastende Darlehen in Höhe von ca. 250.000,-- mit einer Restlaufzeit bis März 2026 und jährlichen 1,35% Zinsen könnte auf Wunsch übernommen werden.



Beschreibung

Begehrte Lage in Planegg:
Split-Level-Reihenmittelhaus mit viel Potential
- solide Investition mit begrenztem Mietvertrag

Dieses individuelle Reihenmittelhaus in der Josef-von-Hirsch-Straße besticht durch seine moderne Split-Level-Bauweise mit insgesamt sechs Ebenen. Die durchdachte Architektur schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 105 m², ergänzt durch einen Hobbyraum mit Tageslicht im Untergeschoss, bietet das Haus eine flexible Raumaufteilung für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Das Grundstück umfasst ca. 174 m² und verfügt über eine gemütliche Terrasse mit Garten sowie einen Balkon im 1. Obergeschoss.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

Ebenen 1 & 2 (Kellergeschoss):
Zwei klassische Kellerräume mit Heizungsanlage sowie ein Hobbyraum mit Tageslicht und ein weiteres Zimmer mit Tageslicht, das sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet.

Ebene 3 (Eingangsbereich):
Hier befinden sich der Hauseingang, ein praktisches Gäste-WC sowie die Küche.

Ebene 4 (Wohnbereich):
Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zur Terrasse und zum Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ebenen 5 & 6 (1. Obergeschoss und Dachgeschoss):
In Ebene 5 befindet sich ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Auf Ebene 6 gibt es ein weiteres Schlafzimmer mit Balkonzugang sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann.

Aktuell wird das Haus noch vom ehemaligen Eigentümer bewohnt, der für noch acht Jahre einen Mietvertrag hat. Spätestens danach steht das Haus zur freien Verfügung und bietet in dieser begehrten Wohnlage eine attraktive Perspektive für Kapitalanleger oder zukünftige Selbstnutzer.

Dieses Haus überzeugt durch seine charakteristische Architektur, die vielseitige Nutzungsmöglichkeit und die ruhige, aber zentrale Lage in Planegg. Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die langfristig planen und den Charme eines Split-Level-Hauses schätzen.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Planegg, einer charmanten Gemeinde im Würmtal, südwestlich von München. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur aus.

Planegg gehört zu den gefragtesten Wohnorten im Münchner Umland. Die Gemeinde verbindet eine idyllische Atmosphäre mit exzellenter Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt. Die S-Bahn-Station Planegg (S6) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach München. Mit dem Auto sind die A96 und die A99 gut erreichbar, wodurch sich eine optimale Anbindung an die gesamte Region ergibt.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, ruhigen Straßen und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken



befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren von einer hervorragenden Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, darunter das renommierte Feodor-Lynen-Gymnasium.

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet das Würmtal zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren oder Spaziergehen. Der nahegelegene Forst Kasten, die Isarauen sowie der Starnberger See sind schnell erreichbar und laden zu erholsamen Ausflügen ein.

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, der naturnahen Lage und der schnellen Erreichbarkeit Münchens ist Planegg ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler. Die Josef-von-Hirsch-Straße 91 verbindet all diese Vorzüge und bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.







































