



## 82152 Planegg

Charmantes Grundstück mit idyllischem Garten und attraktivem Baurecht in traumhafter Lage



**2.350.000 €**

Kaufpreis

**995 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	995 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.12.2034
Baujahr (Haus)	1952
Energieverbrauchskennwert	129,06
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.350.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

### Zustand

Baujahr	1952
letzte Modernisierung	2004
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Kirschholz-Fischgrätparkett in den Wohnräumen, Marmorböden in den Bädern, Fliesen in den Kellerräumen
- Schreinergefertigte, extrahohe Fußleisten
- Fußbodenheizung im Gang (Dachgeschoss), Bad und Küche
- Antiker Marmorkamin mit maßgefertigter Bodenplatte aus Glas im Wohn-/Essbereich
- Deckenstuckleisten im Wohn-/Essbereich
- Bad (Obergeschoss), mit Marmorboden, ausgestattet mit zwei Standwaschbecken mit Kreuzgriff-Armaturen, Badewanne, WC (Traditional Bathroom) und Dusche, sowie Deckenstrahlern und Sound-Anlage
- Duschbad (Erdgeschoss), mit Marmorboden, ausgestattet mit Handwaschbecken mit Kreuzgriff-Armatur, WC (Traditional Bathrooms) und Dusche, sowie beleuchtetem Spiegel und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinerarbeiten: Eingangstür, Fußleisten, Fensterläden
- Weiße Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast
- Weiße Vollholz-Innentüren mit Messingbeschlägen
- Vorhangstangen
- Gegensprechanlage auf beiden Etagen
- Alarmanlage
- Terrasse mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss sowie zwei elektrischen Markisen



## Beschreibung

Auf einem ca. 995 m<sup>2</sup> großen, liebevoll eingewachsenen Gartengrundstück eröffnet sich eine seltene Gelegenheit in begehrter Lage, angrenzend an Gräfelfing und nur wenige Schritte vom Waldrand entfernt. Das Grundstück überzeugt durch seine absolut ruhige, grüne Umgebung und seine naturnahe Spitzenlage, die höchsten Wohnkomfort mit entspannender Rückzugsmöglichkeit verbindet.

Das bestehende Anwesen wurde im Jahr 1952 errichtet und befindet sich aktuell auf dem Grundstück. Die charmante Architektur mit weißen Sprossenfenstern und dunkelgrünen Fensterläden verleiht dem Gebäude einen zeitlosen Charakter. Das Gebäude bietet ca. 275 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, die sich auf mehrere Ebenen verteilen, darunter großzügige Wohnbereiche, Schlafzimmer, Hobbyräume und Kellerräume. Eine Sanierung des Gebäudes erfolgte in den Jahren 2004/2005, bei der unter anderem die technischen Leitungen, Heizung, Fenster, Böden sowie die Dämmung umfassend erneuert wurden.

Der Außenbereich des Grundstücks begeistert mit einem fast uneinsehbaren, idyllischen Garten samt sonniger Terrasse – ein perfekter Ort für Erholung und Entspannung im Grünen. Besonders hervorzuheben ist das interessante zusätzliche Baurecht, das mit dem Grundstück verbunden ist. Dieses eröffnet vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten, die im Rahmen des Exposés noch ausführlich erläutert werden.

Ob für die Realisierung eines exklusiven Neubaus oder als charmantes Refugium inmitten der Natur – dieses Grundstück vereint wertvolles Baurecht mit einer Lage, die sowohl naturnah als auch stadtnah ist.

## Lage

Zwischen der Großstadt und dem bayerischen Alpenvorland, südwestlich von München gelegen, zählt Planegg zu den sehr begehrten Gemeinden im Würmtal. Denkmalgeschützte Anwesen, gepflegte Einfamilienhäuser und moderne Neubauten prägen die niveauvolle Nachbarschaft. Die wunderschönen Erholungsgebiete des Würmtals, die Nähe zum Starnberger See und die ideale Anbindung an die Münchner Innenstadt bieten ein hervorragendes Wohnumfeld.

Das von uns exklusiv angebotene Grundstück liegt angenehm ruhig – nur wenige Schritte vom Waldrand, einem Landschaftsschutzgebiet, entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermarkt, Feinkost) befinden sich in Laufweite. Mit der S-Bahn lassen sich sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Starnberger See in ca. 20 Minuten erreichen.

Planegg zeigt sich als familienfreundliche Gemeinde mit allen Annehmlichkeiten: exzellente Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen aller Sparten. Ärzte und Apotheken, Banken und Post, zahlreiche Vereine, Tennis- und Reitmöglichkeiten. Das Kulturforum im Kupferhaus bietet ein reiches Programm für die ganze Familie. Das Fünfseenland mit mehreren Golfplätzen und Segelrevieren liegt ganz in der Nähe.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.



