



## 82152 Planegg

# Charmantes Domizil mit idyllischem Garten und Baurecht in exquisiter Lage



**2.350.000 €**

Kaufpreis

**111 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

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

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### 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

Wohnfläche	111 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	275 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	995 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

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



## Zustand

Baujahr	1952
letzte Modernisierung	2004
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Kirschholz-Fischgrätparkett in den Wohnräumen, Marmorböden in den Bädern, Fliesen in den Kellerräumen
- Schreiner gefertigte, 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, grün eingewachsenen Gartengrundstück befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952. Angrenzend an Gräfelfing und nur wenige Schritte vom Waldrand entfernt, präsentiert es sich in absolut ruhiger, naturnaher Spitzenlage. Die Fassade strahlt mit weißen Sprossenfenstern und dunkelgrünen Fensterläden stilvollen Charme aus.

Das großzügige Raumangebot mit ca. 275 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche erstreckt sich auf mehreren Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; im Erdgeschoss sieht der Grundriss einen weitläufigen Livingbereich sowie ein Duschbad vor, ergänzt durch einen Anbau aus dem Jahr 1958, in dem sich ein weiterer Raum mit integrierter Abstellkammer sowie ein Hobbyraum befinden. Das Raumkonzept im Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Bad. Im Dachspitz befindet sich der Technikraum und viel Stauraum, hinzu kommen im Untergeschoss mehrere Kellerräume sowie ein Hauswirtschaftsraum.

2004/05 wurde das Objekt saniert. In diesem Rahmen wurden Wasser- und Stromleitungen, Heizung, Fenster und Fensterläden sowie die Böden und Bäder erneuert. Außenmauern, Dach und Geschossdecke wurden wärmeisoliert. Details wie Kirschholz-Fischgrätparkett, Marmorböden, Sprossenfenster und ein antiker Marmorkamin betonen den klassisch-eleganten Charme des Interieurs. Highlight ist der nahezu uneinsehbare, idyllische Garten mit Sonnenterrasse zum Erholen und Entspannen unter freiem Himmel. Für das Grundstück besteht ein zusätzliches, interessantes Baurecht, das im Verlauf des Exposés näher ausgeführt wird.

## 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 Objekt 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 grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





