



82152 Planegg

Geräumiges Familiendomizil mit Einliegerwohnung nahe Biotech-Campus und Haderner Forst



3.140.000 €

Kaufpreis

337 m²

Wohnfläche

1077 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	337 m ²
Nutzfläche	629 m ²
Grundstücksfläche	1.077 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	3.140.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.04.2035
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchskennwert	151,2
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Fliesen im Cotto-Stil im Eingangsbereich und der Wohnküche, Stabparkett im Essbereich der Wohnküche, Fischgrätparkett im Wohn-/Essbereich und der Bibliothek, Fliesen in beiden Wintergärten; Stab- und Fischgrätparkett im Obergeschoss
- Fußbodenheizung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Kamin im Wohnbereich
- Kaminofen in der Wohndiele (Obergeschoss)
- Einbauküche mit Landhaus-Fronten und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination
- Bad en suite, weiß gefliest, ausgestattet mit erhöhter Wanne auf einem Podest, Dusche, großzügigem Waschtisch samt Unterschrank und Spiegel, WC, Bidet, elektrischem Handtuchwärmer und Spotbeleuchtungen
- Bad en suite, hell cremefarben gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, großzügigem Waschtisch samt Unterschrank und Spiegel, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Drittes Bad, hellgrau gefliest, ausgestattet mit Wanne, Glas-Eckdusche, großzügigem Doppel-Waschtisch samt Unterschrank und Spiegel, WC und elektrischem Handtuchwärmer
- Kirschholz-Maßeinbauten: Garderobenschrank, Einbauten im Bügelzimmer, Bibliothekseinbauten im Arbeitszimmer, Schrankeinbauten in zwei Ankleiden, Maßeinbauten in den Bädern
- Kirschholz-Innentüren, teils in raumhohen Laibungen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Treppenlift
- Elektrische Markise auf der Terrasse
- Gegensprechanlage
- Dreifach-Garage mit drei elektrisch steuerbaren Toren, Empore als Abstellfläche und zweiflügeliges Tor zum Garten
- Einliegerwohnung: Stabparkett im Wohn- und Schlafzimmer, offene Küche, Bad mit Wanne, Waschbecken und WC



Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt eingebettet in ein sehr ruhiges, gewachsenes Wohnviertel mit großen Gärten und viel Grün. Die Lage wird durch Familienfreundlichkeit, Naturnähe und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen geprägt; in etwa zehn Gehminuten erreicht man die Martinsrieder Grundschule.

Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch besonders großzügige Grundrisse aus und erstrecken sich über ca. 337 m². Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen sowie ein Bügelzimmer und eine Bibliothek/Arbeitszimmer untergebracht. Das Obergeschoss beherbergt insgesamt drei Schlafzimmer, zwei Ankleiden und drei Bäder. Im Untergeschoss stehen weitere attraktive, teils helle Flächen zur Verfügung; das weitläufige Dachgeschoss lässt sich aller Wahrscheinlichkeit nach ausbauen. Eine autarke 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang eröffnet zusätzliche Nutzungsoptionen. Ein Highlight ist der traumhaft eingewachsene, quasi uneinsehbare Garten mit geschütztem Freisitz und Teich. Komplettiert wird das per Fernwärme beheizte Objekt durch eine Dreifach-Garage.

Hervorzuheben ist die kinderfreundliche Lage in einer reinen Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr im Planegger Gemeindeteil Martinsried, in direkter Nähe zum Biotech-Campus mit Instituten der LMU und des Max-Planck-Instituts. Auch das LMU-Klinikum Großhadern liegt im nahen Umkreis. Mit wenigen Schritten gelangt man in den Haderner Forst. Aktuell wird die Gleisstrecke der U6 bis nach Martinsried verlängert; die Inbetriebnahme ist für 2027 geplant.

Lage

Die Würmtal-Gemeinden gehören zu den bevorzugten Wohngebieten im Südwesten von München. Angrenzend an das malerische Fünfseenland und nicht weit vom Starnberger See entfernt, bieten die Gemeinden eine hohe Lebensqualität, beste Freizeitmöglichkeiten, ein intaktes Sozial- und Vereinsleben, viele Sportmöglichkeiten und hervorragende Schulen.

Martinsried ist ein Ortsteil der attraktiven Gemeinde Planegg und zeichnet sich insbesondere durch den biowissenschaftlichen Campus aus, der das Max-Planck-Institut für biologische Intelligenz sowie für Biochemie umfasst. Auch das Bio-Zentrum der LMU sowie ein Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie sind in Martinsried beheimatet. Zudem liegt das LMU-Klinikum Großhadern in direkter Nachbarschaft.

Gepflegte Bebauung und große Gärten prägen das Bild. Die Infrastruktur ist sehr familienfreundlich. In Lauf- und Radnähe gibt es Geschäfte für den täglichen Bedarf. Auch Kitas (darunter Montessori- und bilinguale Angebote) und ausgezeichnete Schulen (Feodor-Lynen-Gymnasium in Planegg, Kurt-Huber-Gymnasium in Gräfelfing, Otto-von-Taube-Gymnasium mit Hochbegabten-Förderung in Stockdorf) stehen neben den Münchner Schulen zur Auswahl. Das Freizeitangebot umfasst Tennisplätze, einen Golfpark, ein Sommer-Freibad und Reitmöglichkeiten. Wenige Schritte entfernt erstreckt sich der Haderner Forst. Das nahe Fünfseenland bietet Golfklubs und Segelreviere. Die Verlängerung der U6 bis nach Martinsried soll 2027 abgeschlossen sein.

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.





