



## 82152 Planegg

# Architekten Atrium-Haus mit Dachterrasse, Garten und Pool in idyllischer Villenlage



**2.170.000 €**

Kaufpreis

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**511 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 200 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 294 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 511 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 5                  |
| Stellplätze         | 2                  |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis           | 2.170.000 €   |
| provisionspflichtig | ✓             |
| Aussen-Courtage     | 2,975 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 14.03.2033  |
| Baujahr (Haus)            | 1966        |
| Energieverbrauchskennwert | 78,3        |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1966     |
| letzte Modernisierung | 2020     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Sauna                  | ✓       |
| Swimmingpool           | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Erdgeschoss: originale Natursteinfliesen im Eingangsbereich, originale Travertinplatten im Wohn-/Essbereich, Bambusparkett in den drei Erdgeschosszimmer, im Gäste-WC und im Bad; Obergeschoss: Ahorn-Fertigparkett, Untergeschoss: Parkett im Hobbyraum, ansonsten Fliesen
- Maßgeschmiedete Treppe mit Mahagoni-Stufen vom Erdgeschoss in das Obergeschoss
- Einbauküche (Marquardt) mit weißen Hochglanz-Fronten und Naturstein-Arbeitsfläche („Moonshine“), ausgestattet mit breitem Cerankochfeld, Dunstabzug mit Abluft, Backofen, Geschirrspüler, XXL-Kühlschrank
- Tageslicht-Bad (Erdgeschoss), gestaltet mit Bambusparkett und großformatigen Wandfliesen, ausgestattet mit Badewanne, Glas-Eckdusche, Waschtisch mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank, Grohe-Armaturen („Cube“), hybridem Handtuchheizkörper und elektrischer, zeitprogrammierbarer Fußbodenheizung; separates WC
- Tageslicht-Bad (Obergeschoss), gestaltet mit Hartholz-Dielen und Fliesen in authentischer Travertin-Optik, ausgestattet mit Badewanne (Kaldewei), Glas-Eckdusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank, beleuchtetem Spiegelschrank, Grohe-Armaturen („Cube“), WC (Laufen), hybridem Handtuchheizkörper, Deckenspots, zwei Badschränken und Radio mit zwei Deckenlautsprechern
- Gäste-WC (Erdgeschoss), ausgestattet mit Waschtisch samt Unterschrank und WC (Laufen)
- Redwood-Decken im Erdgeschoss
- Maßeinbauten in mehreren Räumen
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Maßgefertigte Plissees in mehreren Räumen
- Weiße Innentüren, teils mit deckenhohen Laibungen und Glas-Oberlicht
- Metallfenster (Dobler Metallbau), 2-fach isolierverglast, zum Garten als Schiebetüren; Holz-Metallfenster im Obergeschoss
- Elektrische Metall-Raffstores in einem der Arbeitszimmer im Erdgeschoss sowie an einigen Fenstern im Obergeschoss
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Propangasbetriebenes Notstrom-Aggregat
- Smarte Heizungssteuerung
- Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken im Hauswirtschafts-/Technikraum
- Video-Kameras mit Speicherung der Daten
- Alarmanlage
- LAN-Verkabelung
- Paketbox mit Zahlencode (Burgwächter)
- Dusche im Untergeschoss
- Garten: Terrasse mit Belag aus Nordindischem Quarzit, Sonnendeck aus Ipe Lapacho, Bachlauf,



Gartenbeleuchtung und Mähroboter

- Beheizbarer Pool (ca. 2,50 x 4,50 m) mit elektrischer Thermo-Rollabdeckung
- Gym (nicht beheizbar) mit Glas-Faltdür und Glasüberdachung
- Fassauna aus kanadischer Zeder (finnische und Bio-Sauna)
- Beheizbare Doppelgarage mit funkgesteuertem Rolltor, Steckdosen, Wasseranschluss, Sektionaltor, Starkstromanschluss



## Beschreibung

Das architektonisch prämierte Atrium-Haus befindet sich in ruhiger, grüner Villenlage. Die gepflegte Bebauung wird durch große, prachtvoll eingewachsene Gärten ergänzt. Planegg zeichnet sich durch die Nähe zum Fünfseenland und insbesondere zum Starnberger See sowie kurze Wege in die Münchner City aus. Eine weitere Besonderheit von Planegg ist die unmittelbare Nähe zum Biotech-Campus Planegg Martinsried sowie zum Universitätsklinikum Großhadern.

Das von uns angebotene Objekt begeistert durch einen intelligent geplanten Grundriss, ein flexibel nutzbares Raumangebot und den völlig uneinsehbaren Garten mit kleinem Pool. Das ursprünglich aus dem Baujahr 1966 stammende Objekt wurde zwischen 2003 und 2019 vollständig modernisiert, aufgewertet und erweitert. Dennoch reflektieren die geradlinige Bauhaus-Architektur und wichtige Ausstattungsdetails wie Travertinböden und Redwood-Holzdecken den ursprünglichen Midcentury-Charakter. Raumhohe Glasfronten zum Garten und Glaskuppeln im Obergeschoss fügen sich nahtlos in diese aktuell sehr angesagte Ästhetik ein.

Ein hochwertiger Vollwärmeschutz, das komplett erneuerte, gedämmte und statisch ertüchtigte Dach, erneuerte Fenster sowie eine moderne Gas-Brennwertheizung tragen energetischen Anforderungen Rechnung. Komplettiert wird dieses Familiendomizil durch eine Doppelgarage.

## Lage

Die Würmtal-Gemeinden gehören zu den bevorzugten Wohngebieten im Südwesten von München. Angrenzend an das Fünfseenland und nur wenige Kilometer vom Starnberger See entfernt, bieten die eigenständigen Gemeinden eine hohe Lebensqualität, beste Freizeitmöglichkeiten, ein intaktes Sozial- und Vereinsleben, vielfältige Sportmöglichkeiten und ein hervorragendes Schulangebot – und dies in einer malerischen Umgebung.

Das Atrium-Einfamilienhaus liegt absolut ruhig in einer baumgesäumten Anwohnerstraße (Tempo-30-Zone) in Planegg. Gepflegte Einfamilienhäuser und große, eingewachsene Gärten bilden eine angenehme Nachbarschaft. Die Infrastruktur ist ausgesprochen familienfreundlich. In 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 zur Auswahl. Zur Munich International School in Starnberg verkehrt von Planegg aus ein Schulbus.

Das Freizeitangebot umfasst Tennisplätze und -halle, einen Golfpark, ein Sommer-Freibad, Reitmöglichkeiten und viele Annehmlichkeiten mehr. Quasi vor der Haustür liegt das Fünfseenland mit Golfclubs und Segelrevieren. Mit der nur 8 Gehminuten entfernten S-Bahnhaltestelle „Planegg“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben. Ergänzend ergibt sich mit der für 2027 geplanten Fertigstellung der U6 Haltestelle Planegg-Martinsried ein unmittelbarer Anschluss an das Münchner U-Bahn-Netz.

## 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.









