



Helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon

VERKAUFT

EXPOSÉ

Josef-Danzer-Straße 2
82152 Planegg



Immobilien Büro
Ildiko Horvath



www.horvath-immobilien.de
hi@horvath-immobilien.de
Telefon 0160-3815217

Destouchesstr. 36
80803 München

KONTAKT

Eckdaten

- Objektart: Eigentumswohnung
- Wohnfläche: 58,2 m²
- Zimmer: 2
- Etage: 1. OG
- Etagenzahl: 8
- Baujahr: 1966
- Heizung: Fernwärme
Fußbodenheizung
- Frei ab: ab sofort

- Anzahl Einheiten in der WEG: 72
- Fahrstuhl vom Keller bis vor die Tür

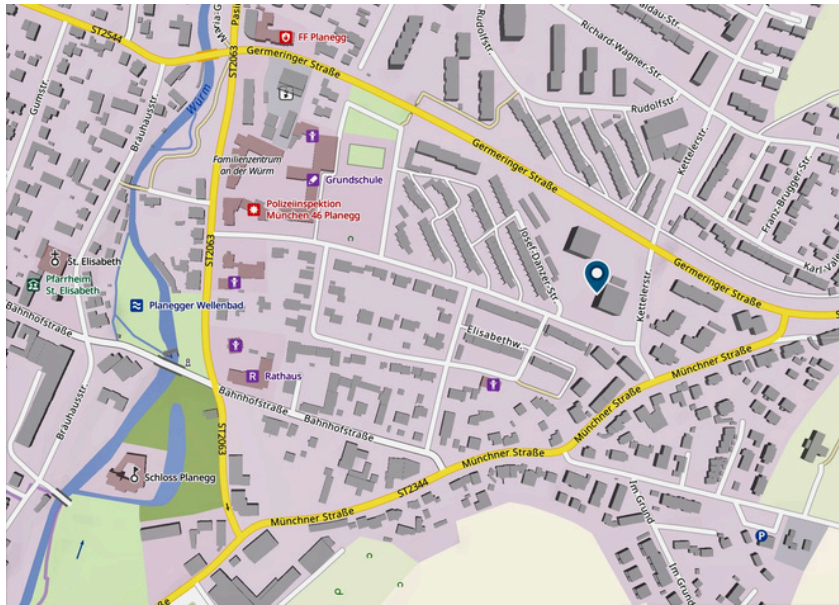
- Kaufpreis:
- Käuferprovision:
- Hausgeld:

Erfolgreich vermittelt.

*Dieses Exposé dient als Referenz
und gibt einen Einblick in meine
Immobilienvermarktung.*

- Energieausweis:
- Energieverbrauchswert:





Gefragte Lage im Würmtal – Planegg bei München

Lage

Die Josef-Danzer-Straße befindet sich in Planegg im Würmtal, einer der gefragten Gemeinden im Südwesten von München, die für ihre hohe Lebensqualität und die Verbindung von Natur und Stadtnähe geschätzt wird.

Das Ortszentrum von Planegg mit seinen Cafés und Restaurants ist von der Wohnung aus ebenso gut erreichbar wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen.

Für Freizeit und Erholung bieten die Würmauen sowie nahegelegene Waldgebiete vielfältige Möglichkeiten im Grünen. Das weitläufige Waldgebiet rund um das Forsthaus Kasten ist von der Wohnung gut erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Auch das Würmbad, ein naturnahes Freibad, liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die S-Bahnstation Planegg (S6) verbindet den Standort direkt mit der Münchner Innenstadt. Von den nahegelegenen Bushaltestellen gelangt man zudem schnell zu den U-Bahnstationen Großhadern (U6) und Fürstenried West (U3), wodurch unter anderem das Klinikum Großhadern sowie weitere zentrale Stadtgebiete gut erreichbar sind. Auch mit dem Auto besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A96.

Die Nähe zum LMU-Campus Martinsried und zum IZB (Innovations- und Gründerzentrum Biotechnologie) unterstreicht zusätzlich die Attraktivität des Standorts.

Mit dem Kulturzentrum Kupferhaus verfügt Planegg zudem über einen etablierten Veranstaltungsort für Konzerte, Theater und Kabarett.

Objektbeschreibung

Hell, freundlich, gut geschnitten
- eine Wohnung mit Potenzial in Planegg

Die helle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Westbalkon, breite Fensterfronten, den Blick ins Grüne sowie den klar geschnittenen Grundriss mit angenehmen Raumgrößen.

Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966. Das Gebäude besticht durch seine für die beginnenden 70er Jahre hoch moderne Architektur mit offenem Atrium-Treppenhaus, sowie Wohnungen mit bodentiefen Fenstern und umlaufenden Balkonen. Dieses Gestaltungskonzept begünstigt ein freies, großzügiges Wohngefühl welches sonst nur in Penthouse-Wohnungen anzutreffen ist. Allerdings, um diesen Spirit zu neuem Leben zu erwecken, bedarf es in der Wohnung noch eines gewissen Renovierungsaufwands - Bad, Elektrik, Küche, evtl. Fenster müssten an heutige Wohnstandards angepasst werden.

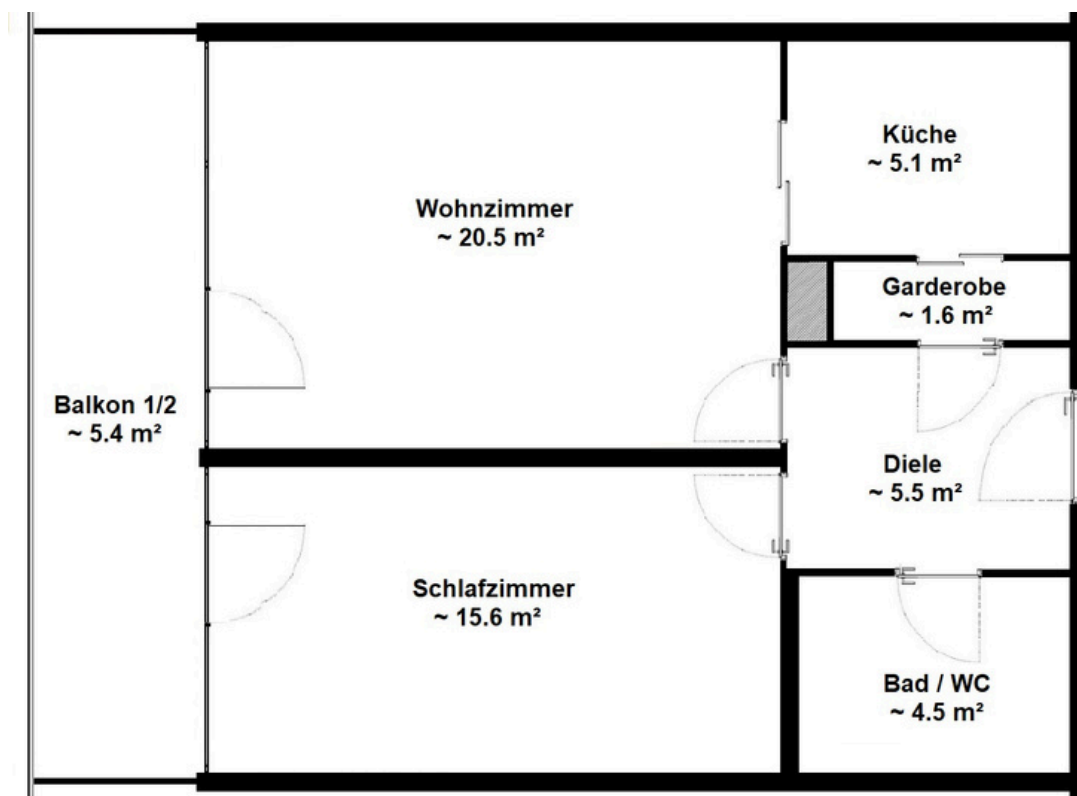
Die außergewöhnliche Wohnung bietet rund 58 m² Wohnfläche. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt und wirkt offen und einladend. Auch das Schlafzimmer verfügt über eine komfortable Größe. Beide Räume haben direkten Zugang zum vorgelagerten Balkon, von dem sich ein schöner Blick ins Grüne eröffnet.

Ergänzt wird der Grundriss durch eine offene Küche zum Wohnzimmer, eine Diele mit Garderobenbereich sowie ein Badezimmer. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zum Angebot.

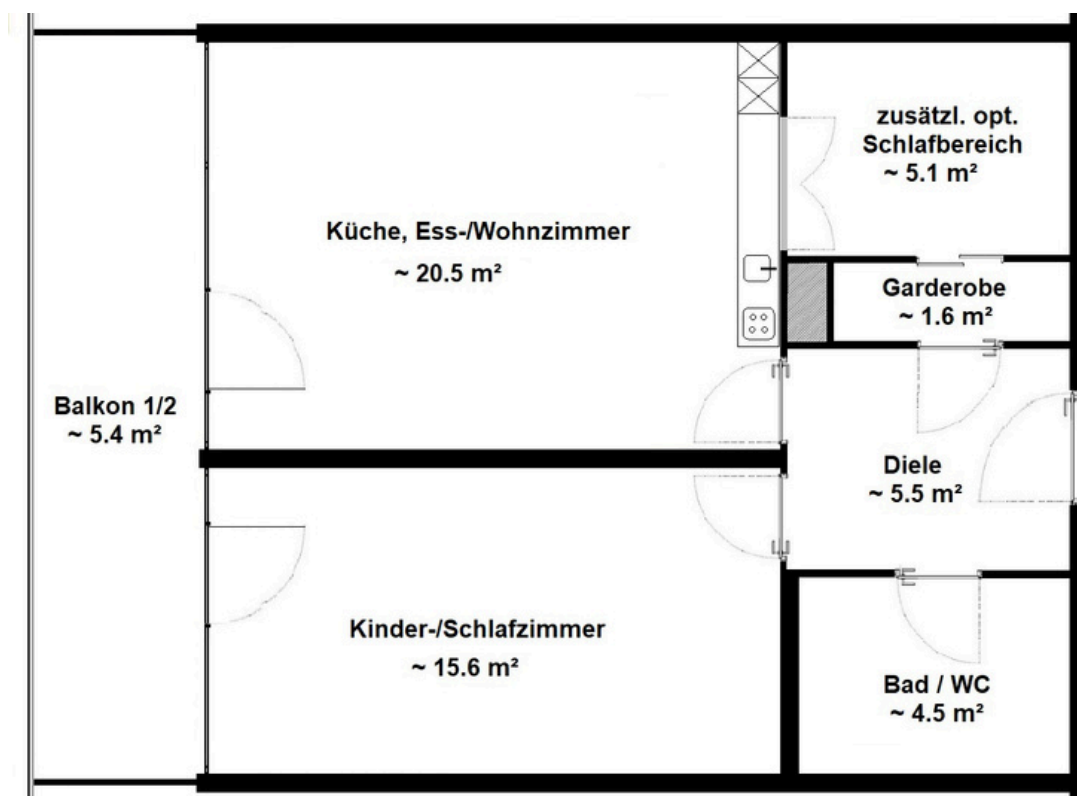
Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich großes Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Bad, Küche, sowie einzelne Ausstattungsdetails müssten an heutige Wohnvorstellungen angepasst werden.



Grundriss der Wohnung



Grundriss - Variante



Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick

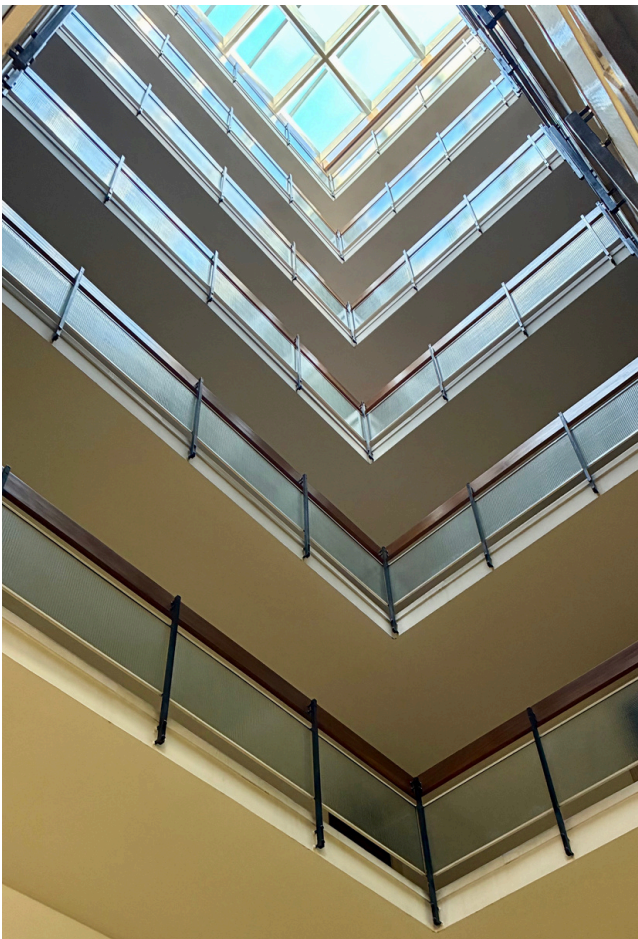
- Helle Wohnräume mit bodentiefen Fenstern und Westausrichtung
- Großzügiger Westbalkon (ca. 11 m²) mit Blick in die Grünanlage
- Wohnzimmer und Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Separate Küche offen zum Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Bidet (modernisierungsbedürftig)
- Diele mit Garderobenbereich
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Atrium-Treppenhaus
- kürzlich modernisierter Aufzug
- Kellerabteil



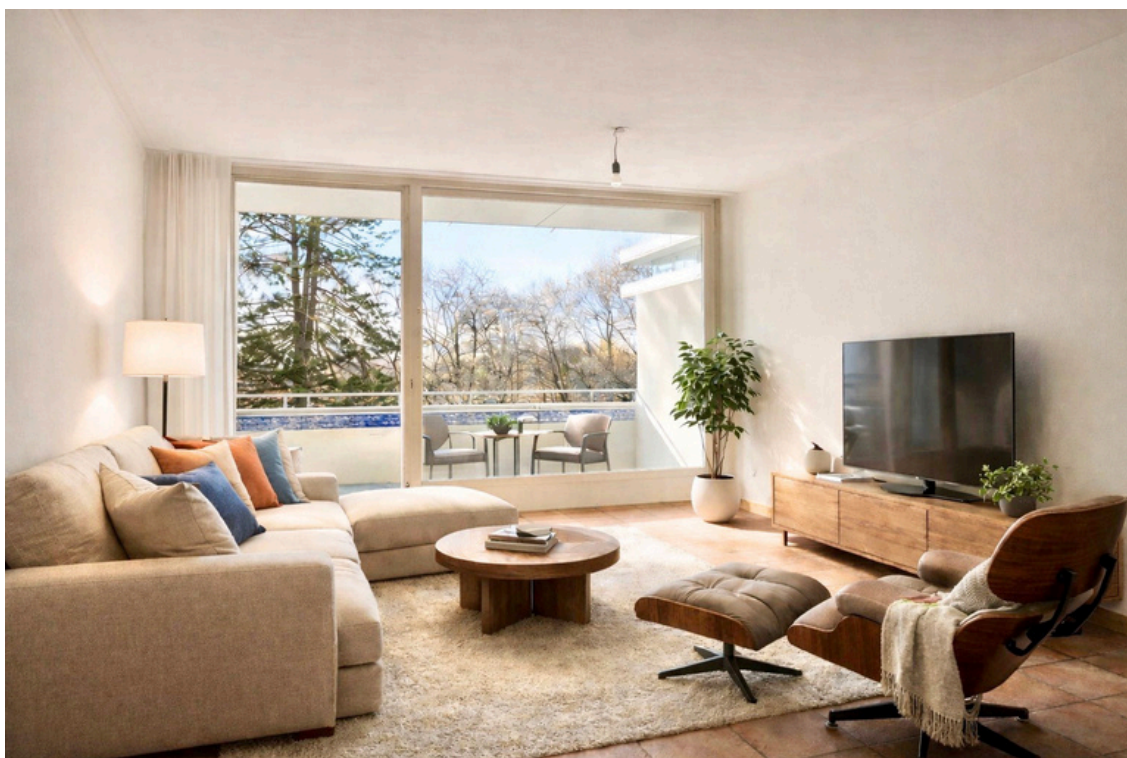
Gebäude / Instandhaltung

Die Wohnanlage wird laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten technischen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Maßnahmen zur Werterhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums durchgeführt, darunter u. a. die Dachsanierung, die Erneuerung haustechnischer Anlagen sowie Maßnahmen im Bereich Brandschutz und Tiefgarage.

Zuletzt (2025/2026) wurde die Modernisierung der Aufzugsanlage abgeschlossen.
Eine solide Instandhaltungsrücklage ist vorhanden.



Einrichtungsvorschläge - so könnte Ihre Wohnung aussehen



Wohnzimmer - Visualisierung



Schlafzimmer - Visualisierung

Die dargestellten Visualisierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge und dienen lediglich der Veranschaulichung.



Sonniger Westbalkon - Visualisierung



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**Immobilien Büro
Ildiko Horvath**

**Ansprechpartnerin:
Ildiko Horvath**

www.horvath-immobilien.de
hi@horvath-immobilien.de
Telefon 0160-3815217

Destouchesstr. 36
80803 München