

Krailling

# Exklusives Einfamilienhaus im Landhausstil mit parkähnlichem Grundstück in Krailling

Objektnummer: 23225057



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 3.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.645 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Auf einen Blick

Objektnummer	23225057	Kaufpreis	3.600.000 EUR
Wohnfläche	ca. 350,74 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1981	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	95.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Die Immobilie





Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Die Immobilie





Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Die Immobilie





Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Die Immobilie





Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Ein erster Eindruck

Dieses schöne Einfamilienhaus im Landhausstil ist ruhig im grünen Krailling gelegen und bietet genügend Platz für eine Familie zur individuellen Entfaltung. Es verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 351 m<sup>2</sup> und wurde im Jahre 1981 auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 1.645 m<sup>2</sup> erbaut. Das exklusive Familiendomizil ist unterkellert und verfügt über zwei Etagen mit zusätzlichem Speicher. Im Erdgeschoss befinden sich fünf Zimmer, davon ein offenes, großes Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Arbeitszimmer, eine Küche, ein Gäste-WC und eine Garderobe sowie ein separater Bereich mit tagesbelichtetem Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Wintergarten. Vom Wohnzimmer aus führen zwei Zugänge zu der umlaufenden Terrasse in Südostausrichtung und auch der Wintergarten mit schönen Fensterschiebefronten hat Zugang zu einer weiteren Südwestterrasse, welche sich mit einer Markise überschatten lässt. Zusätzlich verfügt dieser Terrassenbereich über eine Pergola. Hier lässt sich entspannen und gemeinsamen mit der Familie und Freunden essen oder grillen. Der angrenzende, große Garten bietet genügend Platz zur Freizeitgestaltung und verfügt zusätzlich über ein praktisches Gartenhaus am Fuße des Gartens, sowie über einen großen Teich und eine neue Gartenbewässerungsanlage. Des Weiteren verfügt der gepflegte Garten über mehrere Obstbäume. Über das offene, verglaste Treppenhaus mit wunderschöner, gedrechselter Echtholztreppe gelangt man zu dem oben gelegenen Wohnbereich. Hier befinden sich drei weitere Schlafzimmer mit eigenem Balkonzugang und Blick in den Garten, eine Küche, ein Badezimmer und zwei praktische Abstellräume. Vom Obergeschoss hat man über zwei Auszugstreppen ebenfalls Zugang zu den sehr großen Speichern im Dachgeschoss. Besonders hervorzuheben ist der offene, helle Charakter der Räumlichkeiten. Weite Fensterflächen und Türbögen schaffen eine Luftigkeit und ermöglichen Sichtachsen auf das umliegende grüne Grundstück und den großen Garten. Im Obergeschoss geht der Blick entlang der umstehenden Baumkronen und entfernten Dächer über das grüne Krailling. Der angesprochene Landhausstil dieses ansprechenden Einfamilienhauses spiegelt sich insbesondere in den zahlreichen regionalen Stilelementen, wie den holzverkleideten Decken, sichtbaren Balkenverstrebungen im Obergeschoss, der Landhausküche mit Sitzbank und einfach gewundener Holzsäule, der großzügigen, freistehenden Echtholztreppe im Flur, den Türen, Einbauschränken und nicht zuletzt in den großen, offenen Kaminen im Wohnzimmer, Wintergarten und dem Kachelofen im Esszimmer wieder. Letzterer ist ein besonderes Highlight des Hauses, denn er verleiht dem Essbereich eine besondere Gemütlichkeit. Hier hält man sich gerne am Abend mit der Familie auf oder lädt Freunde und Nachbarn zum geselligen Beisammensein ein. Das Haus verfügt zusätzlich über ein geräumiges Kellergeschoss mit einem tagesbelichteten Raum, welcher als Arbeits-



Schlaf- oder Hobbyraum genutzt werden kann sowie über drei weitere Räume, welche zusätzliche Stauraummöglichkeiten bieten. An Bodenbelägen finden sich in dem Haus Echtholzparkett, heller Teppichboden und Fliesen, u.a. aus Naturstein. Das Erdgeschoss verfügt in der Küche, im Flur und in den Bädern über Fußbodenheizung. An den Fenstern sind elektrische Jalousien angebracht. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Großzügiges Einfamilienhaus im Landhausstil
- \* Grüne, ruhige Lage in Krailling
- \* Garten Richtung Südosten ausgerichtet
- \* 8 Zimmer, 3 Terrassen und 2 Balkone
- \* Zwei offene Kamine
- \* Ein Kachelofen
- \* Teilweise Fußbodenheizung
- \* Großzügige Raumverteilung
- \* Alarmanlage
- \* Wintergarten mit Kamin
- \* Waschraum mit separatem Raum zum Trocknen
- \* Einliegerwohnung umsetzbar
- \* Parkähnlicher Garten mit großzügiger Teichanlage
- \* Gartenhaus, Garten- und Beeterneuerung
- \* Vollautomatische Bewässerungsanlage von Rainbird
- \* Üppiger Obstbaumbestand (ein Zwetschgen-, ein Kirsch-, ein Mirabellen- und vier Apfelbäume)



Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Alles zum Standort

Krailling ist einer der begehrtesten Vororte im Südwesten von München inmitten des schönen Würmtals. Idyllisch im Landkreis Starnberg gelegen, ist Krailling zu einer knapp 8.000 Einwohner zählenden Gemeinde gewachsen. Krailling ist nach Schätzungen der Historiker rund 1.500 Jahre alt. Man vermutet, dass sich hier einst die Sippe der "Chrowillinger" etwa um das Jahr 500 niedergelassen hat. Mit dem Ende des 19. Jahrhunderts nahm Krailling eine rasche Entwicklung. Als der "Münchner im Himmel" gerade geboren wurde, hatte Krailling im Jahr 1875 knappe 220 Einwohner, etwa 40 Jahre später waren es schon 1.500 Einwohner. Sprunghaft stieg die Bevölkerungszahl erst nach dem 2. Weltkrieg. Bis Ende des 18. Jahrhunderts war Krailling Sitz einer Hofmark der Freiherren von Ruffin. Diese Hofmark war Teil des Kurfürstentums Bayern. Im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die heutige Gemeinde. Durch die hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert erfreut sich Krailling bei Jung und Alt hoher Beliebtheit. Krailling bietet für die Jüngeren Kindergärten (z. B. auch Montessori), Kitas und Horte. Weiterführende Schulen sind leicht zu erreichen. Hierzu zählen das Feodor-Lynen-Gymnasium in Planegg, das Otto-von-Taube-Gymnasium und die staatliche Realschule in Gauting, das Kurt-Huber-Gymnasium in Gräfelfing und das staatliche Gymnasium in Starnberg. Erwähnenswert ist ebenfalls, dass sich einer der größten Erstausrüster der Automobilindustrie, Webasto in Krailling niedergelassen hat und für eine Vielzahl an Arbeitsplätzen sorgt. Zu den Kraillinger Naherholungsgebieten zählen der Berger Weiher Krailling, die Grünflächen, Parks und Badestellen entlang der Würm sowie das „Würmbad“ im benachbarten Planegg. Über den S-Bahnhof Stockdorf erreichen Sie den Münchner Marienplatz innerhalb von 25 Minuten. Mit dem PKW von Krailling aus ist das Zentrum innerhalb von ca. 30 Minuten zu erreichen. Zwei Autobahnen gewährleisten eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: die A96 in Richtung Westen nach Lindau (Bodensee) und die A95 in Richtung Süden nach Garmisch-Partenkirchen und beide natürlich in die Landeshauptstadt. Ein Ausbau der U-Bahnlinie U6 nach Martinsried ist bereits im Bau. Den Münchner Flughafen Franz-Josef-Strauß erreichen Sie mit dem PKW innerhalb von 50 Minuten. Nennenswert ist zudem die Nähe zur Urlaubsregion des Fünf-Seen-Landes. Mit der S-Bahn sind es lediglich 10 Minuten zum Starnberger See.

Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 95.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23225057 - 82152 Krailling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)