

**Krailling**

# Exklusiver Bungalow in ruhiger Lage in Krailling mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Garten

Objektnummer: 23225043



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

**KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 974 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

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

Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Auf einen Blick

Objektnummer	23225043	Kaufpreis	2.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 245,23 m <sup>2</sup>	Haus	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2012
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1964		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	119.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2023	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Die Immobilie





Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23225043 - 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: 23225043 - 82152 Krailling

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Umgebung mit direktem Zugang zum Kreuzlinger Forst liegt dieser moderne Bungalow auf einem Grundstück von etwa 974 m<sup>2</sup>. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1964, wurde jedoch im Jahr 2012 umfassend renoviert und modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> verteilt sich der Bungalow auf vier Zimmer, drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Der Bungalow präsentiert sich in gehobenem Zustand und beeindruckt mit luxuriösen Steinzeug-Fußböden. Im Jahr 2012 wurden nicht nur die gesamte Elektroinstallation, alle Bäder und Wasserleitungen erneuert, sondern es wurden auch neue Holzinntüren und eine moderne Einbauküche installiert. Die Garage wurde zu einem großzügigen Ankleideraum umgewandelt. Das Haus bietet einen separaten Elternbereich mit einem großzügigen Ankleidezimmer und einem en Suite Badezimmer, das mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Dampfbad ausgestattet ist. Neben dem Kinderbereich, bestehend aus zwei Kinderzimmern, einem Badezimmer und ausreichend Platz im Dielenbereich, gehören zu den Highlights des Bungalows der direkte Zugang zum Kreuzlinger Forst sowie zwei sonnige Südterrassen, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Der Garten und die Terrasse sind optimal nach Süden ausgerichtet, um die Sonnenstunden bestmöglich zu nutzen. Maßangefertigte Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum, und ein Gartenhaus mit Starkstromanschluss steht für einen möglichen Spa-Bereich zur Verfügung. Ein Gartenschuppen gehört ebenfalls zur Immobilie, und die Gartenpflege wird von einem Robomow Mähroboter übernommen. Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2023 installierte Ölheizung, die den gesamten Wohnbereich mit Fußbodenheizung ausstattet. Insgesamt zeichnet sich dieser moderne Bungalow durch seine hochwertige Ausstattung, den großzügigen Garten und den direkten Zugang zum Kreuzlinger Forst aus. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien und bietet eine perfekte Oase der Ruhe und Entspannung.

Objektnummer: 23225043 - 82152 Krailling

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Direkter Zugang zum Kreuzlinger Forst
- \* Zwei sonnige Südterrassen
- \* In 2012 umfangreich saniert
- \* Hochwertige Einbauküche mit Siemens Einbaugeräten
- \* Separater Elternbereich mit Akleidezimmer und En Suite Badezimmer
- \* Masterbadezimmer ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Dampfbad
- \* neu installierte Wallbox
- \* Zwei verbaute Safes
- \* Diverse Maßangefertigte Einbauschränke
- \* Gartenhaus mit Starkstromanschluss
- \* Gartenschuppen
- \* Robomow Mähroboter
- \* Neue Öl Heizung 2023

Objektnummer: 23225043 - 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. Krailling bietet für die Jüngeren Kindergärten (z. B. auch Montessori), Kitas und Horte. Weiterführende Schulen sind leicht zu erreichen wie z. B. das Otto-von-Taube-Gymnasium und die staatliche Realschule in Gauting, das Feodor-Lynen-Gymnasium in Planegg, das Kurt-Huber-Gymnasium in Gräfelfing und das staatliche Gymnasium in Starnberg. Erwähnenswert ist ebenfalls, dass sich einer der größten Erstausrüster der Automobilindustrie, Webasto an der Kraillinger Straße 5 befindet. Zu den Kraillinger Naherholungsgebieten zählen der der Berger Weiher Krailling, die Grünflächen, Parks und Badestellen entlang der Würm sowie das Planegger Wellenbad „Würmbad“. 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 geplant. 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: 23225043 - 82152 Krailling

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2023. Endenergiebedarf beträgt 119.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 23225043 - 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)