

Krailling

# Zeitloses Design: Modernes Einfamilienhaus mit Salzwasser-Pool zur Miete

Objektnummer: 24225026



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

MIETPREIS: 4.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.150 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24225026 - 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: 24225026 - 82152 Krailling

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225026
Wohnfläche	ca. 302,56 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Garage

Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

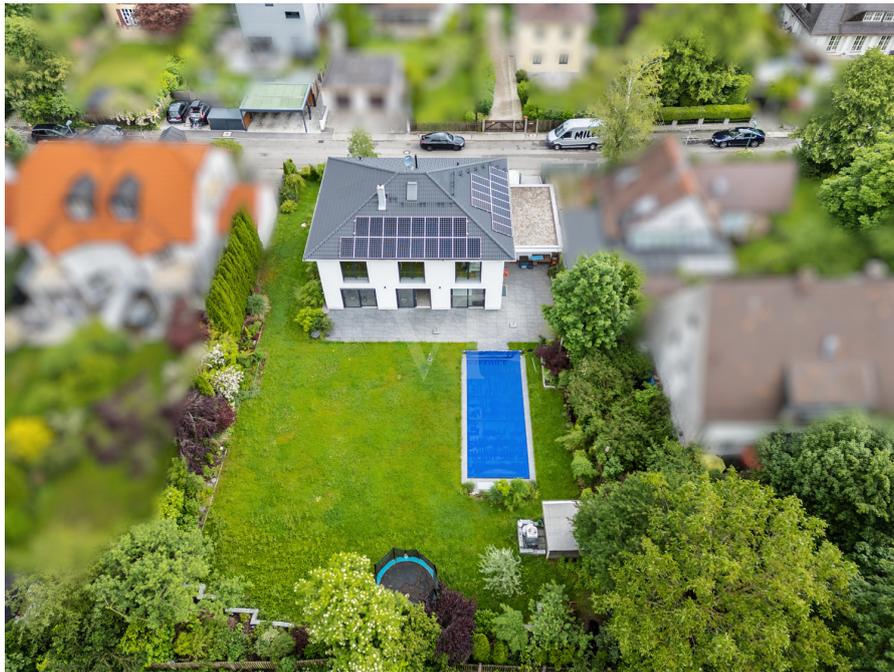
Objektnummer: 24225026 - 82152 Krailling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	31.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.02.2030	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24225026 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225026 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225026 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225026 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225026 - 82152 Krailling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225026 - 82152 Krailling

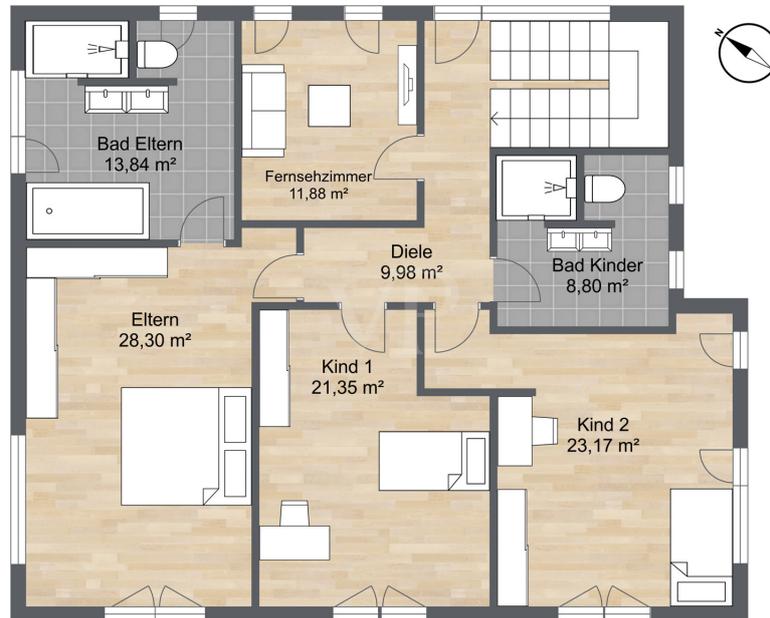
## Die Immobilie



Objektnummer: 24225026 - 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: 24225026 - 82152 Krailling

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint höchsten Wohnkomfort mit erstklassigem Design und modernster Ausstattung. Das Herzstück dieses Anwesens bildet zweifellos der großzügige Salzwasser-Pool, der von einem liebevoll gestalteten und gepflegten Garten umgeben ist. Hier können Sie sich jederzeit zurückziehen und die Ruhe sowie Privatsphäre genießen, die dieses Anwesen bietet. Die Innenausstattung definiert Standards für Qualität und Stil. Hochwertige Materialien, exklusive Bodenbeläge und erstklassige Einbauten kreieren eine Wohnatmosphäre von unvergleichlicher Eleganz. Das Wohnzimmer besticht durch einen Panoramakamin, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Bodentiefe Fenster bringen viel Tageslicht herein und eröffnen einen wunderschönen Ausblick in den Garten. Die Küche ist ein wahrer Traum für Kochliebhaber, ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Miele und AEG. Die Schreinermöbel in der Küche und Garderobe verleihen dem Raum eine edle Note. Miele-Geräte wie Spülmaschine, Induktionsfeld, Tepanyaki, Dunstabzug und Dampfgerar garantieren nicht nur eine erstklassige Leistung, sondern auch eine einfache Handhabung und Langlebigkeit. Das Erdgeschoss beeindruckt durch eine elegante Fliesenoptik, während das Obergeschoss mit echtem Holzparkett und einem beeindruckenden Sichtdachstuhl überzeugt. In allen Räumen sind elektrische Jalousien mit Zeitsteuerung installiert, die Ihnen maximalen Komfort und Privatsphäre bieten. In diesem charmanten Haus verleihen die bis zu 6 Meter hohen Holzdecken dem Interieur eine behagliche Atmosphäre und bringen eine wohlige Wärme in jeden Raum. Die Bäder sind stilvoll und neutral gestaltet, wodurch sie eine zeitlose Eleganz ausstrahlen. Mit hochwertigen Sanitäranlagen von Villeroy & Boch ausgestattet, bieten sie sowohl Funktionalität als auch Raffinesse. Das Masterschlafzimmer ist ein Rückzugsort der Extraklasse und bietet ein eigenes Bad-En-Suite. Hier kann man sich in einer geräumigen Dusche erfrischen oder in der großzügigen Badewanne entspannen – ein Ort der Ruhe und Erholung nach einem langen Tag. Zusätzlich verfügt das Einfamilienhaus über eine hochmoderne Photovoltaik-Anlage, die Ihnen eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung bietet, und somit zu einem umweltbewussten Lebensstil beiträgt. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Stellplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung, sowie zwei weitere Stellplätze vor der Garage. \* Es wird ein befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsoption bis Frühjahr/Sommer 2026 nach Absprache vereinbart. \*\* Zwei Räume im Kellergeschoss werden nicht mit vermietet. \*\*\* Es wird möbliert vermietet - Einzelne Möbel können zwischengelagert werden.

Objektnummer: 24225026 - 82152 Krailling

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Einfamilienhaus in besonders ruhiger Lage
- \* Großzügiger gepflegter Garten
- \* Ausrichtung Süden
- \* Beheizbarer Salzwasser Swimming-Pool (10x4 Meter)
- \* 90 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Gartenmöbeln
- \* Schreinermöbel in der Garderobe und Küche
- \* Hochwertige Küche mit Insel
- \* Küchengeräte von Miele und AEG
- \* Panoramakamin
- \* Echtholzparkett im Obergeschoss
- \* Master-Schlafzimmer mit Bad-En-Suite
- \* Modern geflieste Bäder
- \* Sanitäranlagen von Villeroy & Boch, Axor
- \* Gäste-Zimmer mit begehbarem SPA-Bereich
- \* Hohe Holzdecken bis zu 6 Meter
- \* Fußbodenheizung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Elektrische Jalousien mit Zeitsteuerung
- \* Lüftungs- und Entkalkungsanlage
- \* Photovoltaik-Anlage
- \* Satelliten Anlage für TV
- \* Möbliert
- \* Notwendige Pflegeutensilien und Garten/Pool-Geräte sind vorhanden
- \* Munich International School mit dem Auto in 20 Minuten erreichbar - Bushaltestelle für MIS in 0,35 km erreichbar
- \* Befristetes Mietverhältnis - nach Absprache bis Frühjahr/Sommer 2026

Objektnummer: 24225026 - 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, Grundschule und Hort. 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, das staatliche Gymnasium in Starnberg, das Carl-Spitz-Weg Gymnasium in Germering und die Montessori Schule in Großhadern. 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“. Es befinden sich ebenfalls auch zahlreiche Sportanlagen und Vereine in der Umgebung. Krailling bietet ein Freizeitparadies für alle. 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. Den Münchner Flughafen Franz-Josef-Strauß erreichen Sie mit dem PKW innerhalb von 40 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: 24225026 - 82152 Krailling

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2030. Endenergiebedarf beträgt 31.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24225026 - 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)