

Krailling

# Luxuriöser möblierter Neubau mit direktem Zugang zur Würm

CODICE OGGETTO: 24225055



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

PREZZO D'AFFITTO: 5.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251,43 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.206 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24225055                  |
| Superficie netta    | ca. 251,43 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 7                         |
| Camere da letto     | 5                         |
| Bagni               | 3                         |
| Anno di costruzione | 2020                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera     |

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 5.500 EUR                                                                       |
| Costi aggiuntivi      | 300 EUR                                                                         |
| Casa                  | Porzioni di bifamiliari                                                         |
| Stato dell'immobile   | Come nuovo                                                                      |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda      | ca. 41 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 28.20 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.12.2029                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                |

CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

## La proprietà



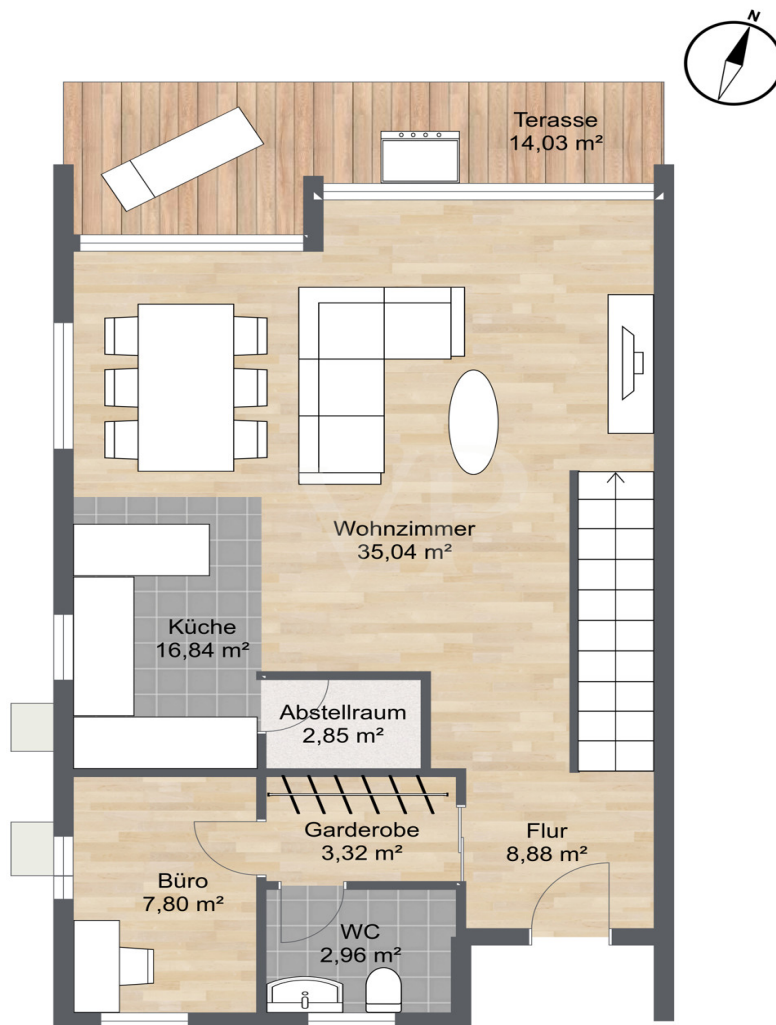
CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

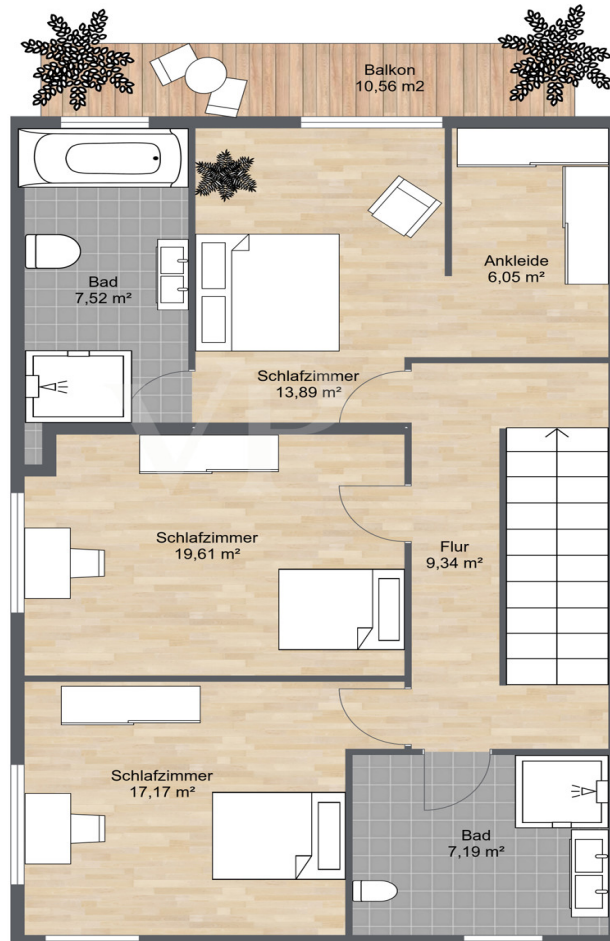
## La proprietà

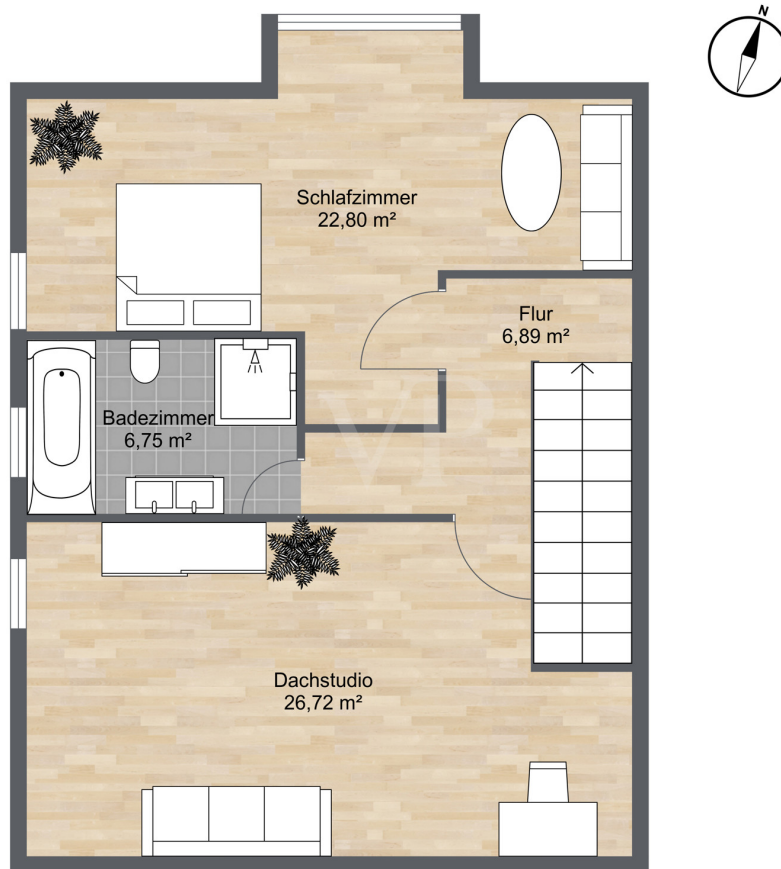


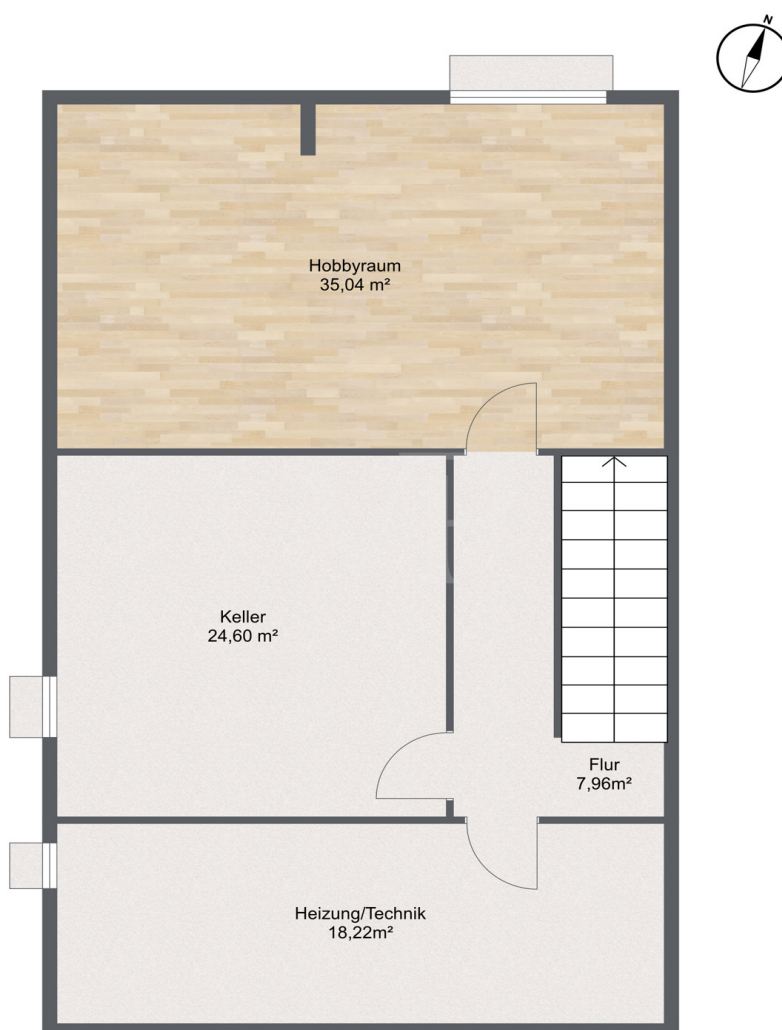
CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte, im Jahr 2020 erbaut und in neuwertigem Zustand, bietet auf großzügiger Wohnfläche höchsten Komfort und zeitlose Eleganz in einem modernen Ambiente. Auf einem weitläufigen Grundstück gelegen, ist diese Immobilie ein wahres Paradies, das Raum für Freizeitaktivitäten und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten im grünen Garten bietet. Besonders hervorzuheben ist der private Zugang zur Würm sowie eine eigene kleine Insel, die dieses Grundstück zu einer seltenen Oase der Ruhe und Naturverbundenheit macht. Das Haus verfügt über sieben großzügige Zimmer, darunter fünf helle Schlafzimmer, die eine exklusive Atmosphäre schaffen und auch für Gäste den idealen Rückzugsort bieten. Drei stilvolle Badezimmer, darunter ein luxuriöses Bad en Suite im Hauptschlafzimmer, garantieren höchsten Komfort und sind mit hochwertigen Fliesen und modernen, edlen Armaturen von Villeroy & Boch, Grohe, Geberit und Keramag ausgestattet. Eine begehbare Ankleide sorgt für Komfort und Ordnung mit zusätzlichem Stauraum. Die Innenausstattung kombiniert durchdachte Funktionalität mit erlesenem Stil. Hochwertiges Eichenparkett verleiht den Wohnräumen eine warme, einladende Atmosphäre. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich wird durch eine designstarke Einbauküche in eleganter, dunkler Farbgebung abgerundet – ein inspirierender Ort für Kochliebhaber. Diese voll ausgestattete Küche erfüllt höchste ästhetische Ansprüche und fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine Verbindung zur umliegenden Natur. Elektrische Jalousien bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine flexible Anpassung des Lichteinfalls sowie zuverlässigen Sichtschutz. Der Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen Terrasse, einem sonnigen Balkon und einem gepflegten Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Diese Doppelhaushälfte steht für exklusiven Wohnkomfort und gehobene Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Der großzügige Grundriss, die durchdachten Details und die hochwertige Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das alle Wünsche an ein modernes Zuhause erfüllt. Erleben Sie diese seltene Gelegenheit, zeitgemäßes Wohnen und Natur in perfekter Harmonie zu vereinen. \* Es wird ein unbefristeter Mietvertrag vereinbart werden. \*\* Die Immobilie wird möbliert vermietet. \*\*\* Es ist geplant im Jahr 2025 eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu errichten.

CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling

## Dettagli dei servizi

**\*\*HIGHLIGHTS\*\***

- Amerikanischer Stil
- Begehrte Lage
- Großzügiger, gepflegter Garten
- Terrasse und Balkon
- Hochwertige Ausstattungsdetails
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Begehrter Kleiderschrank im Masterschlafzimmer
- Privater Zugang zur Würm mit eigener Privatinsel
- 3-fach verglaste Fenster für beste Wärmedämmung
- Eingebaute Kaffeemaschine von Siemens
- Siemens-Küchengeräte für höchste Qualität in der Küche
- Großformatige Keramikfliesen in den Bädern für eine edle Optik und Langlebigkeit
- Eichenparkett in Natur im Erd- und Obergeschoss
- Klimaanlage für optimale Raumtemperatur
- Lüftungssystem in allen Bädern und WC-Räumen
- Hohe Decken für ein offenes und großzügiges Raumgefühl
- Hochwertige Sanitärarmaturen von Villeroy & Boch, Grohe, Geberit und Keramag
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Exklusive Einbauküche
- Großzügiger Wohnbereich mit viel Raum zur Entfaltung

**CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling**

## Tutto sulla posizione

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 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.

**CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 28.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24225055 - 82152 Krailling**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)