

Exposé

Doppelhaushälfte in Krailling

Erstbezug nach Renovierung – Stilvolle Doppelhaushälfte in Krailling



Objekt-Nr. OM-399322

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Moritz Breitenhuber

82152 Krailling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Mietsicherheit	8.700 €
Grundstücksfläche	350,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	7,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	145,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	172,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	130 €	Stellplätze	1
Heizkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wird aktuell umfassend renoviert und steht ab Mitte Dezember zum Bezug bereit. Es handelt sich um ein stilvolles Architektenhaus mit durchdachter Raumaufteilung über drei Ebenen plus Kellerebene. Garten mit Terrasse sowie der Balkon im ersten Stock liegen im Süden.

Ausstattung

Das Badezimmer und das separate WC wurden vollständig renoviert und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Im Bad wurde zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert. Der Wohnbereich verfügt über Räumliche-Parkett, die Diele über Solhofer Naturstein. In der Küche und im Hobbyraum wurden neue Böden verlegt. Die Treppen sind mit Naturholz belegt. Alle Innenräume wurden neu gestrichen. Eine moderne Gasbrennwertheizung und dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster mit Rollläden sind vorhanden. Zum Haus gehört eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in der Auenstraße in Krailling, einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die S-Bahn bietet eine gute Anbindung. Erholungsflächen und Spazierwege im Würmtal befinden sich in der Nähe. Durch die Nähe zu den Autobahnen A95 (ca. 10 Minuten) und A96 (ca. 7 Minuten) besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München und ins Umland.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,08 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



EG

Exposé - Galerie



EG



OG, alter Boden

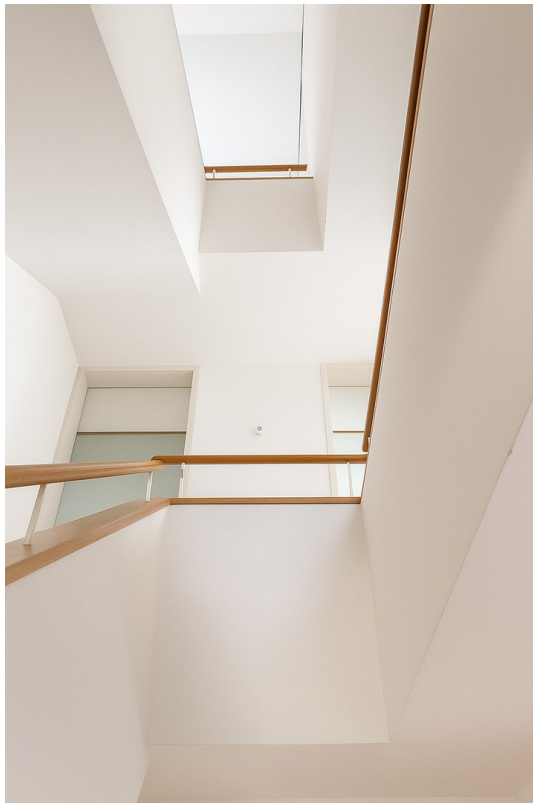


EG

Exposé - Galerie



DG



Exposé - Galerie



OG, neues Bad



KG, Hobbyraum

Exposé - Galerie



OG, neuer Boden

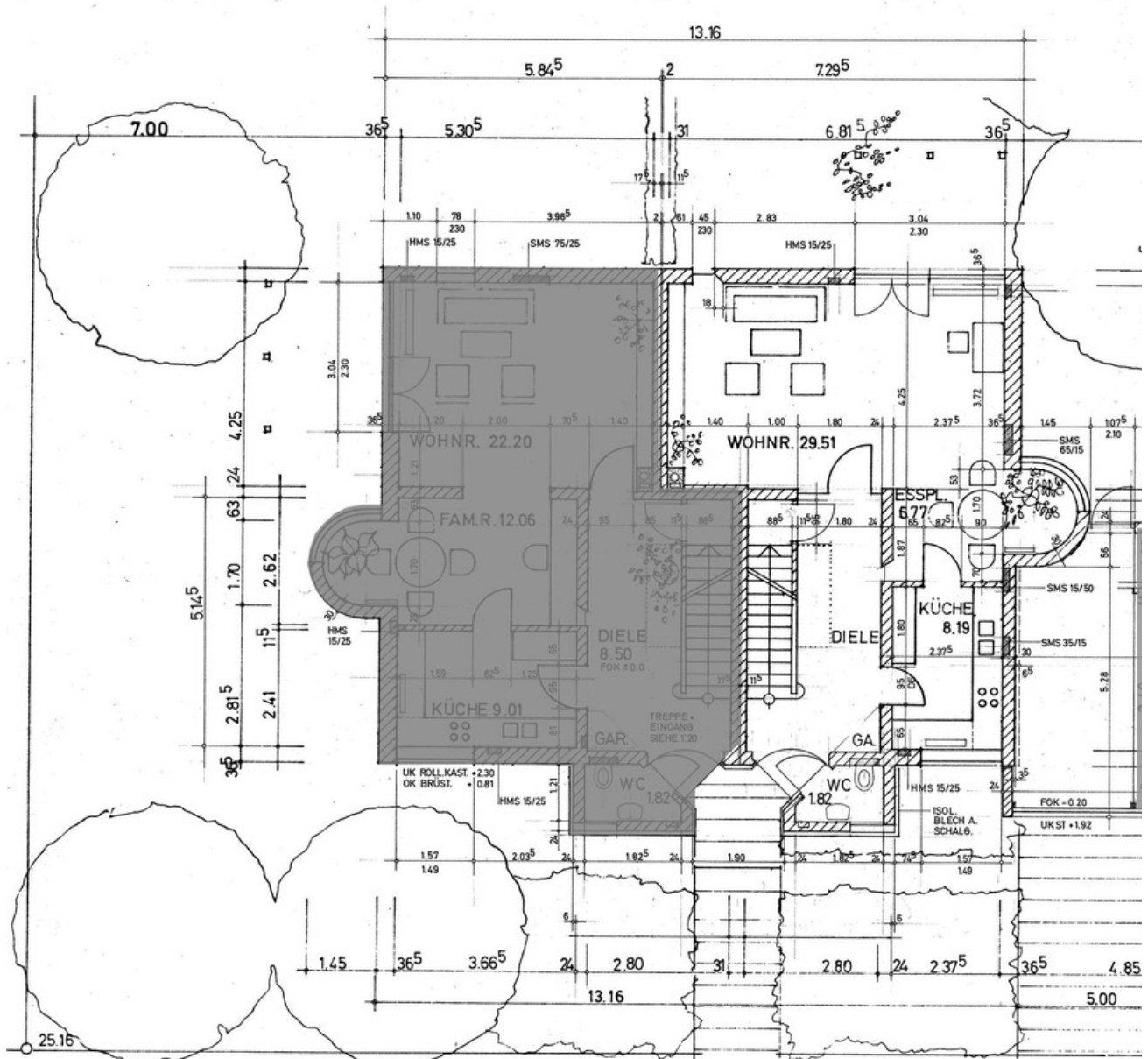


DG/OG, neuer Boden



OG, neuer Boden

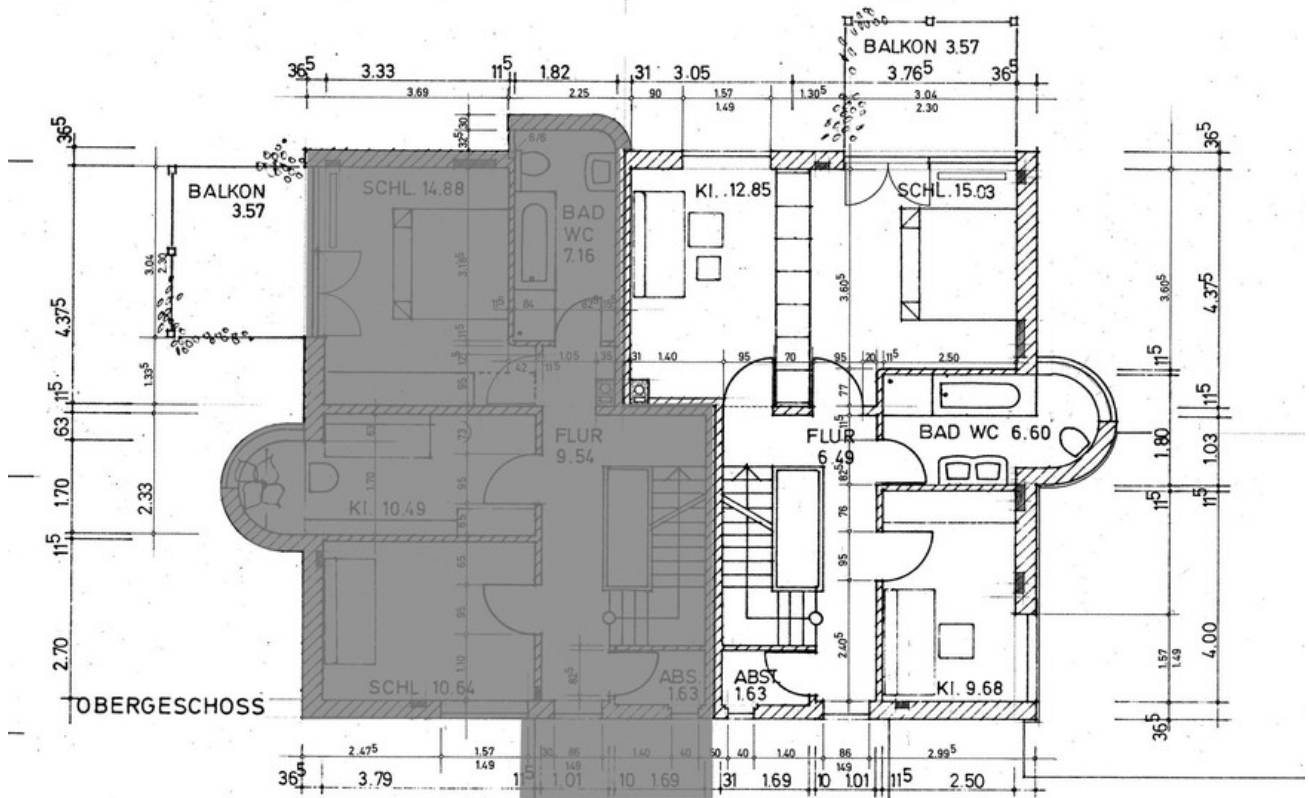
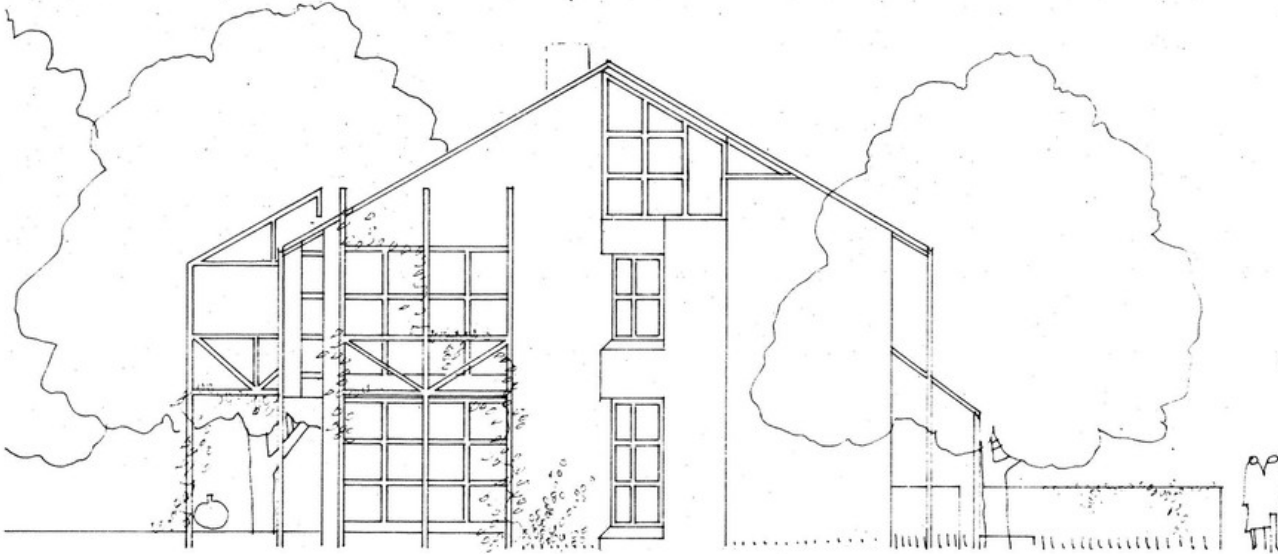
Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

[illegible]

Architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure, showing multiple rooms and corridors. The plan includes dimensions, room numbers, and labels for various areas. Key rooms include FLUR 754, FLUR 754, KE 13.83, HZ 8.06, HZ 11.19, KE 18.55, KE 21.97, KE 7.09, and WA 12.89. The plan also shows a KELLER (basement) area and a N.U. (Not Under) area. Dimensions are provided in meters and centimeters. The plan is oriented with North at the top.

Seite 10/11

Exposé - Grundrisse

