

# Exposé

## Reihenhaus in Krailling

### Krailling: Großzügiges Reihenmittelhaus + Garage (optional)



Objekt-Nr. OM-414605

**Reihenhaus**

Verkauf: **875.000 €**

82125 Krailling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	314,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist Teil einer Reihenhauseszeile mit 6 Einheiten und über einen Wohnweg erreichbar. Dieser liegt sehr ruhig an einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, der Waldrand ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar.

Vom Wohnweg aus ist das Haus durch einen Vorgarten zu erreichen. Das auskragende Obergeschoss bietet einen wettergeschützten Hauseingang und eine trockene Abstellmöglichkeit für beispielsweise einige Fahrräder.

Durch die Haustüre gelangt man in eine große Diele (13m<sup>2</sup>) die rechts über eine offene Garderobe zu einem WC führt. Ebenfalls auf der rechten Seite der Diele folgt das Treppenhaus, über das Ober- und Kellergeschoss zu erreichen sind.

Gegenüber der Treppe befindet sich auf der linken Seite der Diele der Zugang zur Küche. Die insgesamt 13m<sup>2</sup> sind durch zwei Mauervorsprünge in einen Küchenteil und einen Essbereich gegliedert. Der zum Vorgarten hin orientierte Küchenteil bietet mit einer großen Fensterfläche viel natürliches Licht, der Essbereich kann beispielsweise für eine gemütliche Sitzecke mit Eckbank genutzt werden.

Das helle Wohnzimmer mit ca. 32m<sup>2</sup> erlaubt über großzügige Fensterflächen den ungehinderten Ausblick in den Garten.

Die vom Wohnzimmer aus erreichbare, sonnige Terrasse hat eine Fläche von etwa 22m<sup>2</sup>. Sie ist auf beiden Seiten durch eine gut 3m lange Mauer von den Nachbarhäusern abgegrenzt und nicht einsehbar. Auch auf der Rückseite des Hauses bildet das auskragende Obergeschoss einen kleinen geschützten Bereich über der Terrasse.

Im Obergeschoss sind über einen kleinen Flur auf der Gartenseite zwei Zimmer mit knapp 15m<sup>2</sup> beziehungsweise knapp 21m<sup>2</sup> direkt erreichbar. Das kleinere der beiden Zimmer verfügt über eine Loggia mit 4m<sup>2</sup> zum Garten.

Auf der anderen Seite des Flurs befindet sich die Ankleide über die ein weiteres Zimmer mit 13m<sup>2</sup> sowie das Badezimmer erreichbar sind.

Eine Loggia zum Vorgarten mit knapp 6m<sup>2</sup> Fläche kann on beiden Räumen aus betreten werden.

Das Badezimmer mit gut 8m<sup>2</sup> verfügt über ein Fenster und ist aktuell mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Das voll unterkellerte Gebäude verfügt über ein Büro mit knapp 15m<sup>2</sup>.

Daneben befindet sich ein legendär umgebauter Hobby/ Partyraum mit fast 17m<sup>2</sup> mit Außentüre, durch die der Garten über eine Treppe erreicht werden kann.

Vom Flur des Kellergeschosses aus ist auch der Heizungskeller/Waschküche zugänglich.

Von der Waschküche aus ist der Öltankraum erreichbar.

Ein Öl-Niedertemperaturkessel (Viessmann) versorgt das Haus mit Wärme und Warmwasser.

Die Fenster und Türen befinden sich überwiegend im bauzeitlichen Zustand, die oberste Geschossdecke/ Speicherboden wurde 2023 mit 12cm Styropor und OSB Platten eingedämmt.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten und authentischen Zustand, bietet aber auch Potenzial eigene Wohnideen und Modernisierungswünsche im Zuge einer energetischen Sanierung umzusetzen und das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Optional angeboten wird eine Garage (18.000€) in einem Garagenhof (etwa 100m entfernt).

Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin.

Weitere Angaben:

Verfügbar ab: sofort

Bodenbelag: Fliesen, Parkett, Teppich

## Ausstattung

Optional angeboten wird eine Garage (18.000€) in einem Garagenhof (etwa 100m entfernt).

Energie:

Energieausweis: liegt vor.

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Öl, zusätzlicher Gasanschluss vorhanden.

## Lage

Das Objekt liegt am südöstlichen Rand von Krailling in einem reinen Wohngebiet, nahe der Ortsgrenze zu Stockdorf, an einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Der Waldrand, ein großer Spielplatz und der Schlittenberg ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar.

Die Gemeinde Krailling mit seinen rund 8.000

Einwohnern liegt im idyllischen Würmtal im oberbayerischen Landkreis Starnberg – nur wenige Kilometer südwestlich der Münchner Stadtgrenze. Der charmante Ort ist seit Jahrzehnten ein beliebter und exklusiver Wohnort vor den Toren Münchens und vereint ländliche Ruhe mit urbaner Nähe. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Verkehrsanbindung und öffentlicher Nahverkehr Krailling überzeugt mit einer sehr guten Verkehrsanbindung: die S-Bahnlinie S6 ist über die Stationen Stockdorf und Planegg schnell erreichbar und bringt Sie in rund 25 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt. Mehrere Buslinien verbinden Krailling mit den umliegenden Gemeinden und dem S-Bahn-Netz. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist knapp 300m entfernt, die Fahrzeit zum S-Bahnhof Planegg beträgt etwa 8 Minuten.

Mit dem Auto erreicht man über die A95 oder die A96 sowohl München als auch die Erholungsgebiete im Süden in kurzer Zeit. Der Flughafen München ist ebenfalls gut angebunden und in etwa 35 Minuten erreichbar.

### Kinderbetreuung und Bildung

Krailling ist eine familienfreundliche Gemeinde mit einem umfangreichen Bildungs- und Betreuungsangebot. Vor Ort befinden sich mehrere Kindergärten und Kinderkrippen, darunter auch Einrichtungen mit Montessori- oder Waldpädagogik-Konzepten. Die Grundschule Krailling genießt einen sehr guten Ruf, weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in den umliegenden Gemeinden Planegg, Gräfelfing und Gauting bequem erreichbar. Zudem ist das Bildungsangebot durch private und internationale Schulen im Münchner Westen optimal ergänzt.

### Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

In Krailling profitieren Sie von einer

ausgezeichneten Nahversorgung, mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, eine Apotheke sowie kleinere Fachgeschäfte und Dienstleister im Zentrum von Krailling decken den täglichen Bedarf bequem vor Ort ab und sind in 5 bis 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Zudem laden gemütliche Cafés und Restaurants im Ort und der Umgebung zum Verweilen ein. Für ein erweitertes Shopping-Erlebnis bieten sich die nahegelegenen Zentren in Gauting, Planegg und Gräfelfing an – oder in nur rund 20 Minuten die Münchner Pasing Arcaden.

### Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten

Die Umgebung von Krailling bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Spaziergänge entlang der Würm oder im Forst Kasten, Rad- und Wandertouren im Forstenrieder Park oder Ausflüge ins nahegelegene Fünfseenland mit Starnberger See, Ammersee und Wörthsee – all das liegt praktisch vor der Haustür. Sportvereine, Tennisplätze, Reitmöglichkeiten sowie kulturelle

Angebote wie Konzerte und Veranstaltungen in den benachbarten Würmtalgemeinden runden das Angebot ab.

Vereinsleben

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium,

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Rückansicht mit Gartenhütte

# Exposé - Galerie



Blick aus Dachfenster



Blick aus Badfenster



Eingangsbereich mit Windfang

# Exposé - Galerie



Blick auf Garderobe u.Toilette



Toilette

# Exposé - Galerie



Treppenauf- und abgang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Treppe Blick von oben

# Exposé - Galerie



Gang 1. OG



Gang 1. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Speicherboden - 12cm Styropor

# Exposé - Galerie



Heizungsraum/ Waschküche



Heizungsraum/ Waschküche

# Exposé - Galerie



Raum Öltank



Büro im UG

# Exposé - Galerie

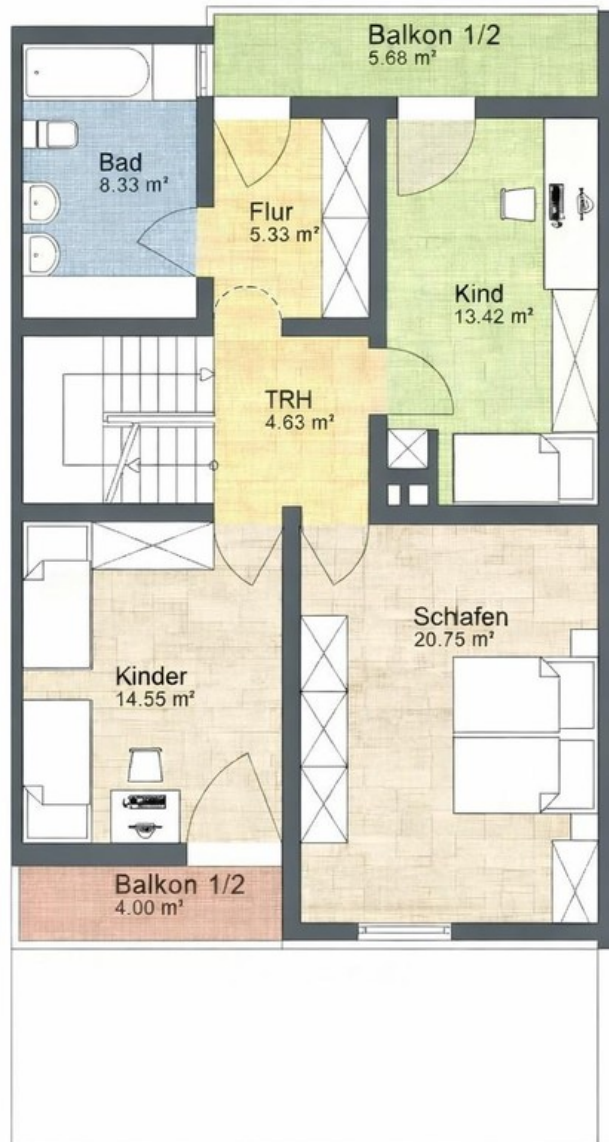


Hobby-/ Partyraum im UG



Garagenhof

# Exposé - Grundrisse



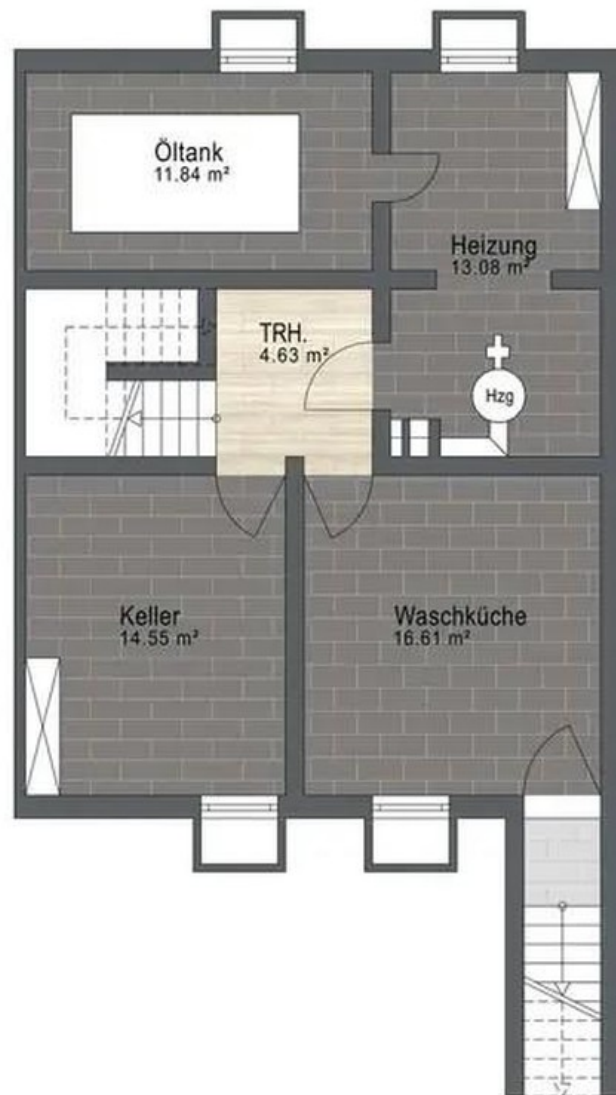
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss