

Exposé

Wohnung in Krailling

Helle 2 Zimmer Wohnung, zentral und ruhig in Krailling



Objekt-Nr. OM-422936

Wohnung

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas H

Margaretenstr., 46a
82152 Krailling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines 3 Parteien Hauses mit charmantem Doppelhauscharakter. Die geschickte Raumaufteilung mit zwei großen Zimmern, einer separaten Küche und einem Badezimmer, das sowohl vom Gang als auch vom Schlafzimmer begehbar ist, lässt viel Platz zur freien Gestaltung. Ein Highlight ist der großzügige Balkon in Süd Ausrichtung, auf dem sich die Sonne lange genießen lässt. Zur Wohnung gehört außerdem das Sondernutzungsrecht eines Kellerraums für mehr Abstellfläche sowie ein Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück (zzgl. 10.000€). Weiterhin gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Garten mit dazugehörigem Gartenhäuschen, ideal zum Abstellen von Fahrrädern.

Ausstattung

Gasheizung 2021 erneuert

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in äußerst begehrter Wohnlage von Krailling, im schönen Würmtal, südwestlich von München. Die Margaretenstraße ist eine ruhige (Geschwindigkeitsbegrenzung 30km/h), grün gesäumte Wohnstraße mit gepflegten Häusern, nur etwa hundert Meter vom Objekt ist eine beliebte öffentliche Badestelle an der Würm. Trotz der ruhigen Lage liegt das Objekt zentral, sodass sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar sind.

In wenigen Minuten erreichen Sie Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Ärzte, Banken und mehrere Restaurants. Schulen, Kindergärten, Hort und Sportanlagen sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Buslinie 967 fährt regelmäßig zum nahegelegenen S-Bahnhof Planegg (S6)(alternativ in 15min fußläufig erreichbar). Von dort aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 22 Minuten (Marienplatz). Mit dem Auto sind Sie ebenfalls durch die Autobahnen A96 (Richtung Lindau) und A95 (Richtung Garmisch) gut angebunden (Ein Wanderparkplatz beim Kochelsee lässt sich in 45min von der Haustüre erreichen).

Für Freizeit und Erholung sorgen die Würmauen, der Forstenrieder Park und zahlreiche Rad- und Spazierwege direkt vor der Haustür. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, urbaner Nähe und hoher Lebensqualität – ein Standort, der sowohl Ruhe als auch beste Erreichbarkeit bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,72 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafzimmer (1)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (2)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2)



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Diele/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Großer Balkon



Balkon & Aussicht zur Südseite

Exposé - Galerie

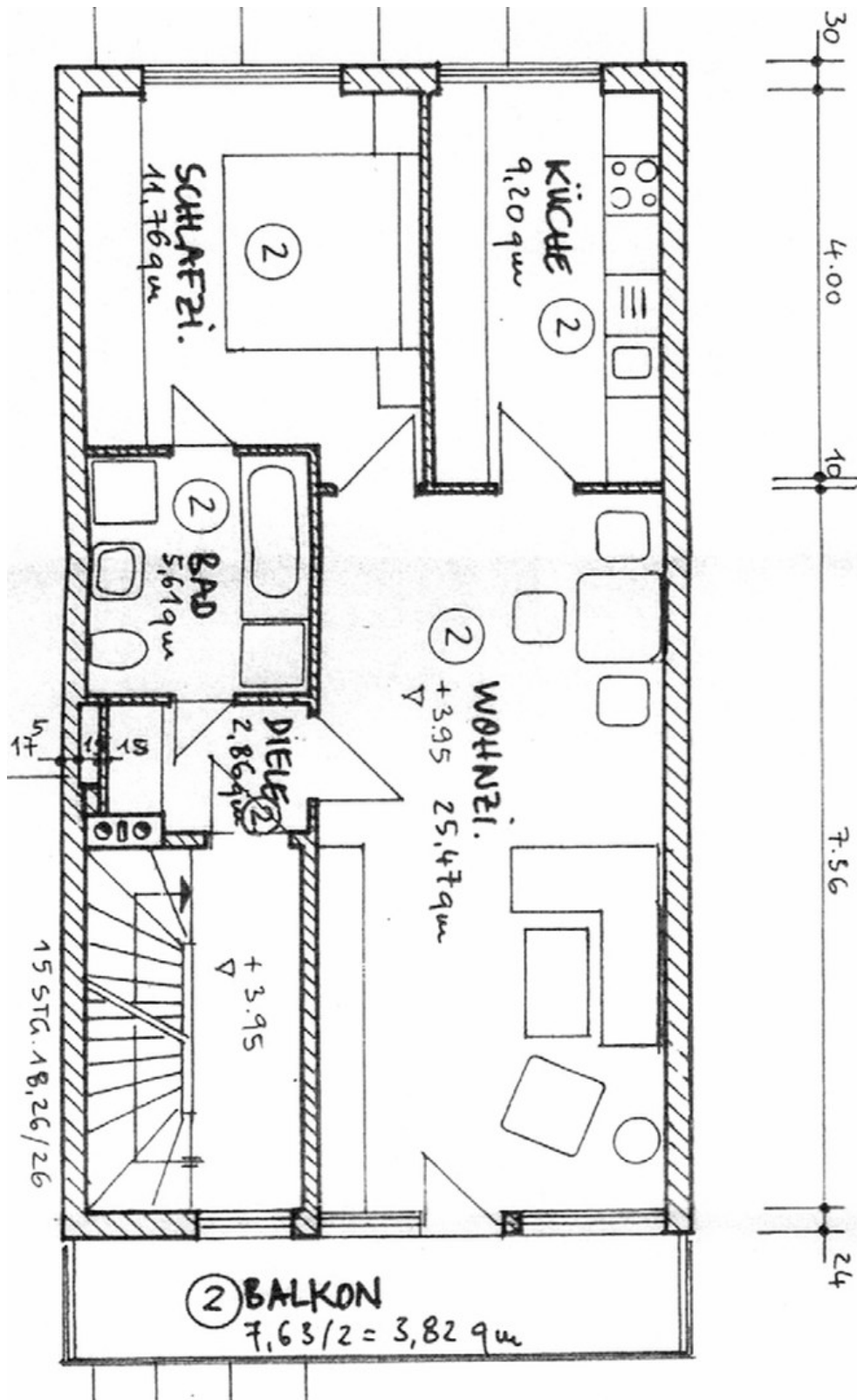


Gemeinschaftsgarten



Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Raumaufteilung