Krailling

Luxuriöser möblierter Neubau mit direktem Zugang zur Würm

Número da propriedade: 24225055

PREÇO DO ALUGUEL: 5.500 EUR • **ÁREA:** ca. 251,43 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.206 m²

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

Numa vista geral

Número da propriedade	24225055
Área	ca. 251,43 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2020
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço do aluguel	5.500 EUR
Custos adicionais	300 EUR
Natureza	Casa geminada
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 41 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	17.12.2029
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	28.20 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

O imóvel

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

O imóvel

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

O imóvel

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

O imóvel

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

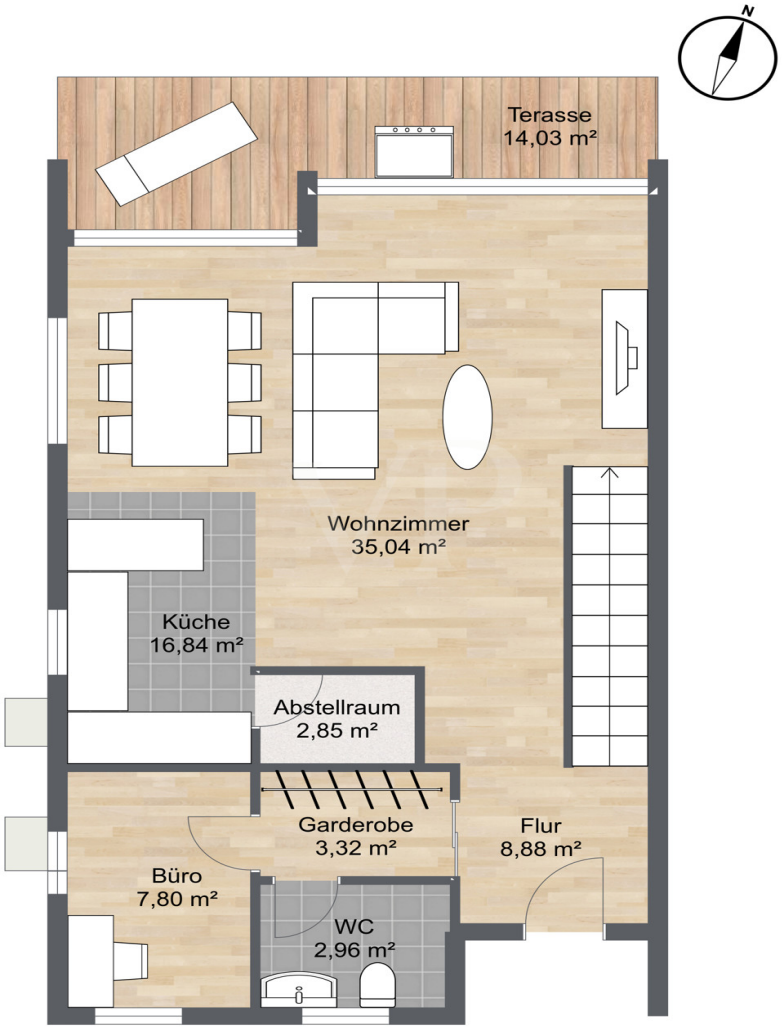
O imóvel

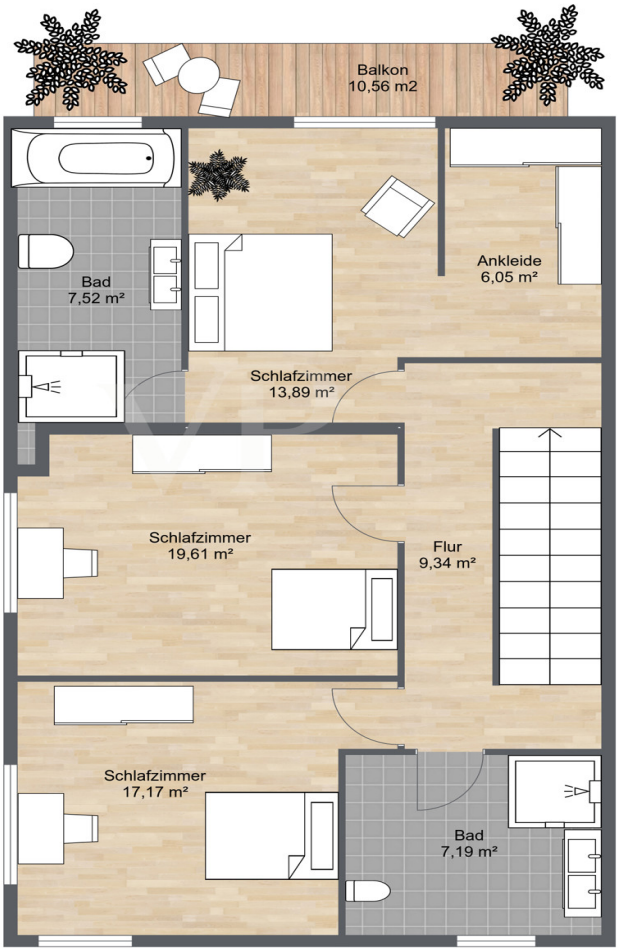
Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

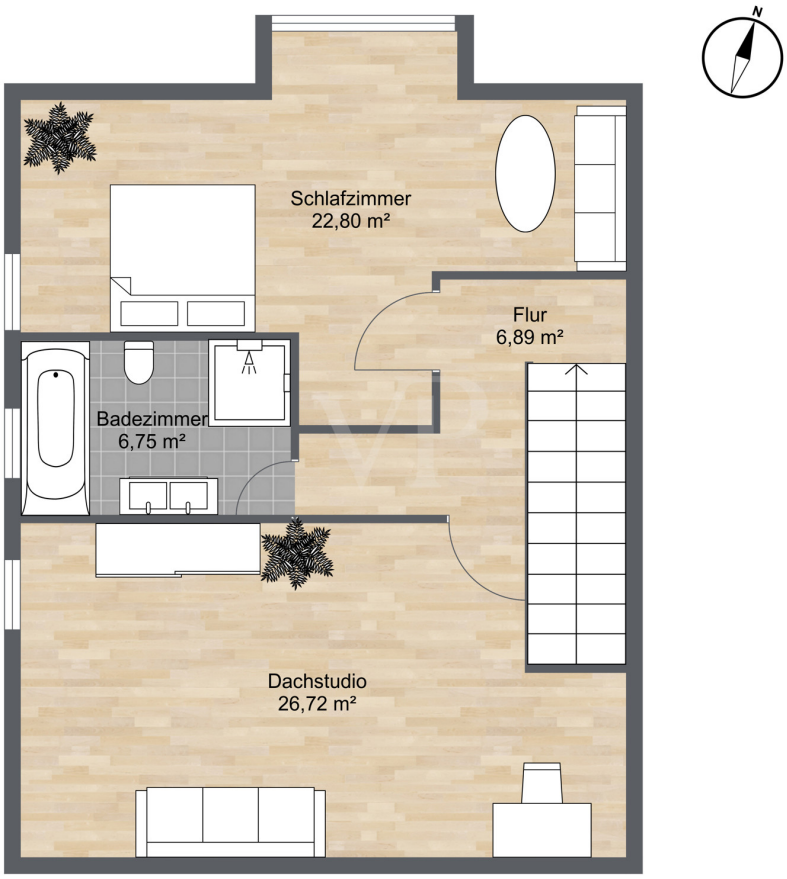
O imóvel

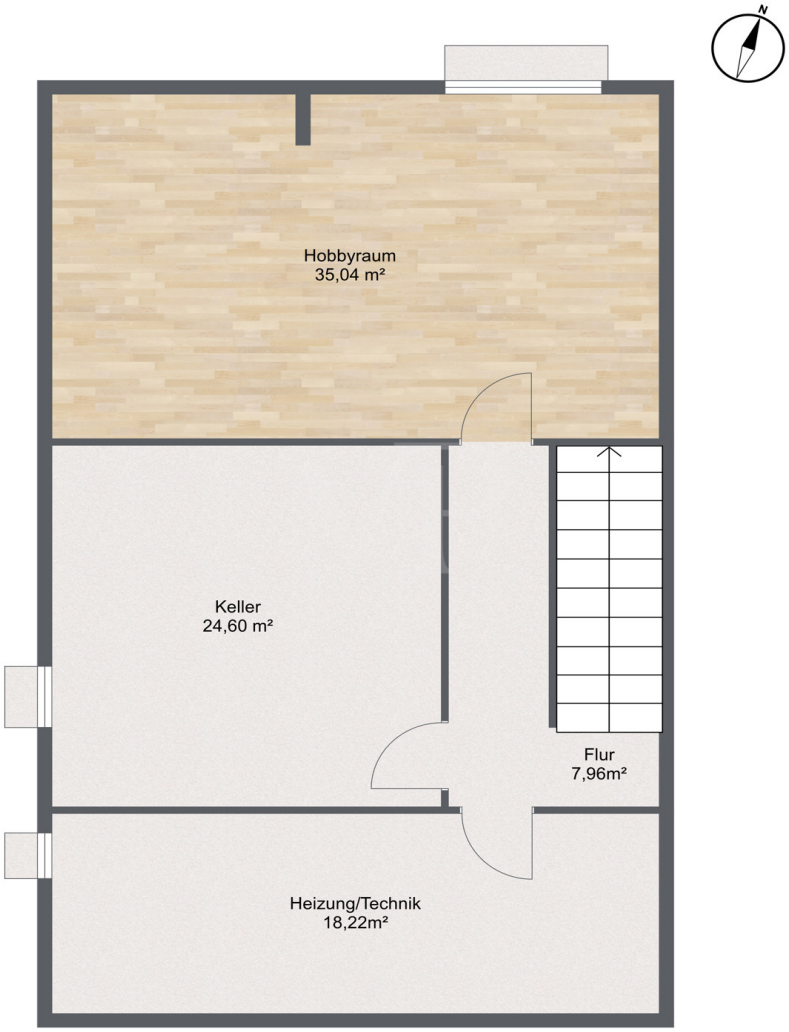
Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

Plantas dos pisos




Balkon
10,56 m2
Bad
7,52 m²
Ankleide
6,05 m²
Schlafzimmer
13,89 m²
Schlafzimmer
19,61 m²
Flur
9,34 m²
Schlafzimmer
17,17 m²
Bad
7,19 m²


N
Schlafzimmer
22,80 m²
Flur
6,89 m²
Badezimmer
6,75 m²
Dachstudio
26,72 m²



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

Detalhes do equipamento

HIGHLIGHTS
- Amerikanischer Stil
- Begehrte Lage
- Großzügiger, gepflegter Garten
- Terrasse und Balkon
- Hochwertige Ausstattungsdetails
- Fußbodenheizung
- Bodentiefe Fenster
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Begehbarer 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 Obergeschossen
- 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

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

Tudo sobre a localização

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-Bahnline 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.

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 28.20 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 24225055 - 82152 Krailling

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com