Krailling

Großzügiges Wohnen mit parkähnlichem Garten in Krailling

Objektnummer: 26225092



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266.37 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1150 m²

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Auf einen Blick

Objektnummer	26225092
Wohnfläche	ca. 266.37 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.700.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	289.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Die Immobilie





Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Die Immobilie





Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Die Immobilie





Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Die Immobilie





Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Die Immobilie





Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Die Immobilie





Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Die Immobilie





Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

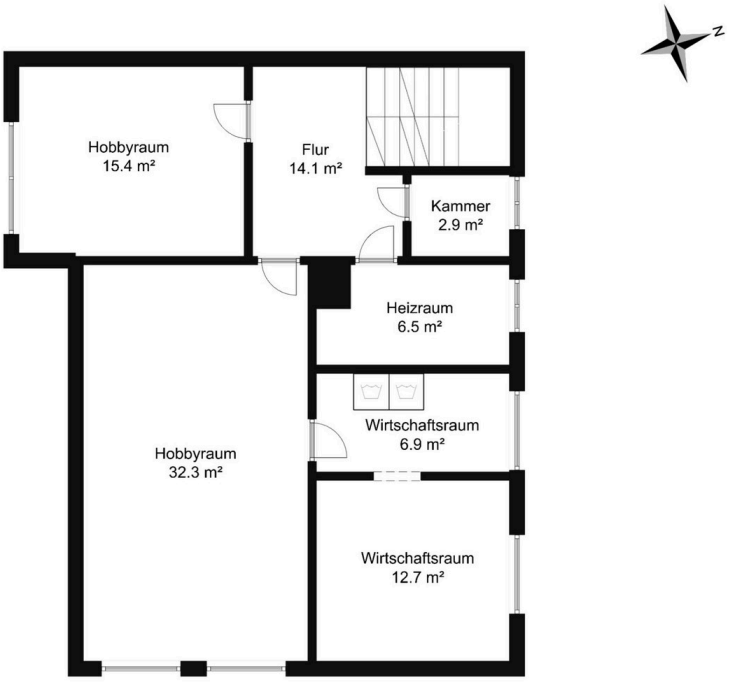
Die Immobilie

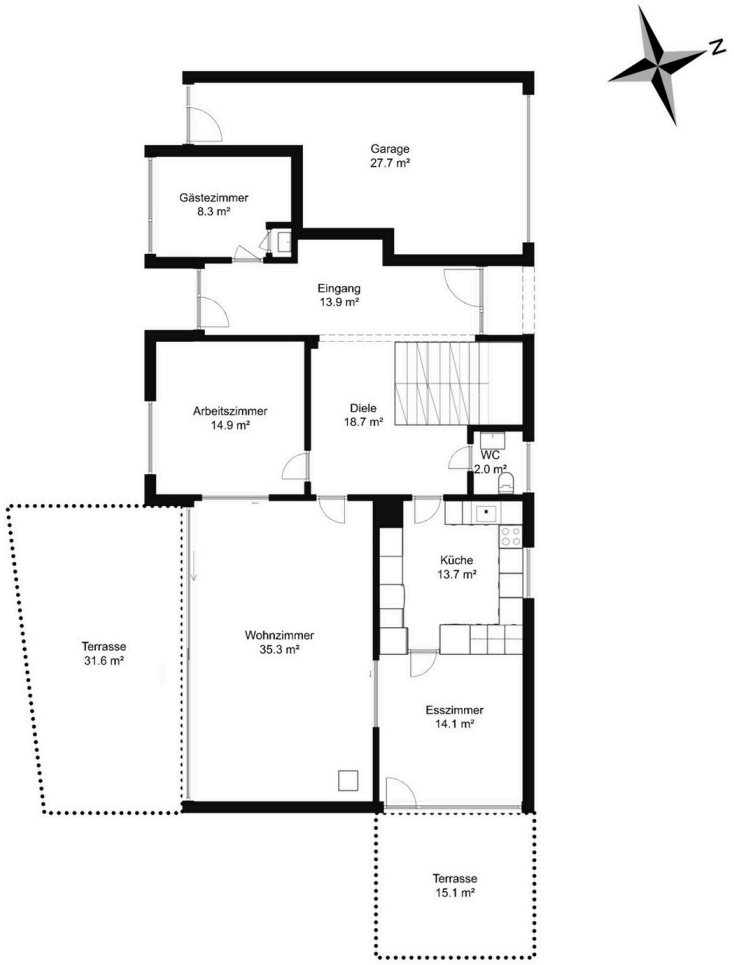




Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Grundrisse




N
Garage
27.7 m²
Gästezimmer
8.3 m²
Eingang
13.9 m²
Arbeitszimmer
14.9 m²
Diele
18.7 m²
WC
2.0 m²
Küche
13.7 m²
Terrasse
31.6 m²
Wohnzimmer
35.3 m²
Esszimmer
14.1 m²
Terrasse
15.1 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Ein erster Eindruck

Großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Architektur und ein weitläufiges Grundstück in ruhiger Lage prägen dieses Architektenhaus aus dem Jahr 1966. Geplant und errichtet vom renommierten Gräfelfinger Architekten Georg Pollok, vereint die Immobilie auf einem ca. 1.150 m² großen, nach Südwesten ausgerichteten Grundstück rund 266 m² Wohnfläche, acht Zimmer und eine anspruchsvolle Bauausführung.

Die Lage innerhalb einer kleinen, separaten Zufahrtsstraße vermittelt Ruhe und Privatsphäre. Der parkähnliche Garten mit gewachsenem, teils imposantem Baumbestand und die Südwestausrichtung sorgen für attraktive Lichtverhältnisse und eine harmonische Verbindung zwischen Haus und Garten.

Im Inneren überzeugen großzügige Raumproportionen, eine klare Grundrissgestaltung, weitläufige Wohn- und Essbereiche sowie große Fensterfronten mit Blick ins Grüne. Fünf Schlafzimmer bieten Familien mit gehobenen Platzansprüchen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Obergeschoss ergänzen schöne Gartenausblicke und ein weitläufiger Balkon das Raumangebot.

Der architektonische Anspruch des Hauses ist bis heute erkennbar. Georg Pollok (1927–2022) prägte über Jahrzehnte die bauliche Entwicklung Gräfelfings und wurde 2013 mit der Silbernen Bürgermedaille der Gemeinde ausgezeichnet. Großzügige Raumfolgen, die Öffnung zum Garten und die solide, ursprünglich hochwertige Bauausführung spiegeln seine gestalterische Handschrift wider und verleihen dem Anwesen eine besondere architekturgeschichtliche Qualität.

Ausstattung und Haustechnik entsprechen in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Standards und erfordern Modernisierungsmaßnahmen. Die großzügigen Raumverhältnisse, die hochwertige Grundrisskonzeption und der besondere architektonische Charakter bieten jedoch beste Voraussetzungen, das Anwesen mit gezielten Modernisierungen zu einem exklusiven Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort weiterzuentwickeln.

Die begehrte Wohnlage in Krailling ergänzt die Qualitäten des Hauses durch ein ruhiges, gehobenes Umfeld, die Nähe zur Natur, eine gute Anbindung an München und die schnelle Erreichbarkeit des Fünfseenlands.
Ein außergewöhnliches Anwesen für Menschen, die großzügiges Wohnen, qualitätsvolle Bestandsarchitektur und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schätzen.

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Architektenhaus aus dem Jahr 1966 geplant und errichtet vom renommierten Gräfelfinger Architekten Georg Pollok
* Ca. 266 m² Wohnfläche mit acht Zimmern und großzügigen Raumproportionen
* Ca. 1.150 m² großes Grundstück mit attraktiver Südwestausrichtung
* Parkähnlicher Garten mit altem, imposantem Baumbestand und hoher Privatsphäre
* Angenehm ruhige Wohnlage in Krailling mit separater, kleiner Zufahrtsstraße
* Weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großflächigen Fensterfronten und Gartenblick
* Separater Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
* Fünf Schlafzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Homeoffice
* Zwei großzügige Balkone im Obergeschoss mit Blick in den gewachsenen Garten
* Repräsentativer Eingangsbereich mit großzügigem Treppenhaus und Natursteinelementen
* Durchdachte Raumaufteilung mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen
* Solide Bestandsarchitektur mit umfangreichen Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung
* Garage mit zusätzlicher Stellfläche vor dem Haus
* Attraktive Lage im Würmtal mit guter Anbindung an München und die Erholungsgebiete des Fünfseenlands

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Alles zum Standort

Krailling zählt zu den gefragten Wohnstandorten im grünen Würmtal, südwestlich von München. Großzügige Grundstücke, gepflegte Einfamilienhäuser und architektonisch anspruchsvolle Villen prägen die gewachsenen Wohnviertel. Alter Baumbestand, ruhige Straßen und weitläufige Grünflächen verleihen der Gemeinde ihren besonderen Charakter. Das Architektenhaus befindet sich in einem der etablierten, ruhigen Wohngebiete, das ein hohes Maß an Privatsphäre und eine anspruchsvolle Nachbarschaft bietet.

Die Nähe zur Natur gehört zu den besonderen Vorzügen dieser Lage. Die Würm mit ihren Spazier- und Radwegen, der Klosterwald rund um Maria Eich sowie der Kreuzlinger Forst eröffnen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Auch das Fünfseenland mit dem Starnberger See und weiteren beliebten Ausflugszielen ist gut erreichbar.

Gleichzeitig profitiert Krailling von der hervorragenden Infrastruktur des Würmtals. Die benachbarten Gemeinden Planegg, Gräfelfing, Stockdorf und Gauting bieten ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinischer Versorgung und Dienstleistungen. Die kurzen Wege zwischen den Orten sorgen für hohen Alltagskomfort und ergänzen die ruhige Wohnlage um eine vielseitige Nahversorgung.

Auch Familien finden ausgezeichnete Voraussetzungen. Neben Kindertageseinrichtungen und der Grundschule in Krailling stehen renommierte weiterführende Schulen in der Umgebung zur Verfügung, darunter das Feodor-Lynen-Gymnasium in Planegg sowie das Otto-von-Taube-Gymnasium und die Staatliche Realschule in Gauting.

Die Verkehrsanbindung verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit. Vom nahegelegenen S-Bahnhof Planegg bietet die S6 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzende Buslinien erschließen die umliegenden Gemeinden. Mit dem Auto sind München, wichtige Wirtschaftsstandorte und die Erholungsgebiete im südwestlichen Umland ebenfalls gut erreichbar.

Krailling vereint damit eine der bevorzugten Wohnlagen des Würmtals mit hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und einem außergewöhnlich grünen Umfeld. Besonders die Verbindung aus Ruhe, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort für anspruchsvolle Eigennutzer attraktiv.

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26225092 - 82152 Krailling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com