82152 Krailling

Familienglück am Forst: Einfamilienhaus mit Südwestgarten in ruhiger Waldrandlage



Kaufpreis
1.400.000 €

Wohnfläche
172 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	260 m²
Wohnfläche	172 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	393 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.400.000 €
Außenco urtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	22.10.2036
Ausstelldatum	22.10.2026
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchkennwert	177.4

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Familienglück am Forst: Einfamilienhaus mit Südwestgarten in ruhiger Waldrandlage

Lage-Beschreibung

Im landschaftlich reizvollen Würmtal gelegen, gehört Krailling zu den begehrten Wohnorten im grünen Südwesten von München. Die eigenständige Gemeinde grenzt an das Fünfseenland und liegt nur wenige Kilometer vom Starnberger See entfernt. Sie verbindet die Nähe zur Landeshauptstadt mit hoher Lebensqualität und ist besonders bei Familien beliebt.

Online-ID:
ADGDEVQU

Objekt-Nr.:
HS 1992

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die exklusiv von uns angebotene Immobilie liegt absolut ruhig in einem gepflegten Wohngebiet in der Tempo-30-Zone. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kitas (darunter ein Montessori-Kindergarten) und eine Grundschule sind gut erreichbar. Auch die renommierten Gymnasien in Gauting (Otto-von-Taube-Gymnasium), Planegg (Feodor-Lynen-Gymnasium) und Gräfelfing (Kurt-Huber-Gymnasium) liegen in kurzer Distanz.

Besonders hoch ist der Freizeitwert. Nur rund 100 Meter entfernt beginnt der Forst Kasten, Teil des Landschaftsschutzgebiets Forstenrieder Park, mit Spazierwegen, Spielplatz und Achtsamkeits-Parcours. Der Biergarten am Forsthaus Kasten ist mit dem Rad in etwa sechs Minuten erreichbar. Entlang der Würm führen gut ausgebaute Radwege, und das Planegger Würmbad sowie der Golfclub Gut Rieden laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Die S-Bahnstation „Stockdorf" (S6) erreicht man mit dem Rad in ca. sieben Minuten, den Starnberger See mit dem Auto in rund 20 Minuten.

Auf den Riedel-Seiten folgt außerdem eine eigene Ausstattungsliste mit Stichpunkten. Die kann ich dir aus den Seiten 25–27 des Exposés auch noch zusammenstellen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Zufahrt: Das Einfamilienhaus befindet sich absolut ruhig am hinteren Ende einer Anwohner-Stichstraße (Tempo-30-Zone)
- Treppenhaus Offenes Treppenhaus mit Holz-Trittstufen und weißem Vertikalgeländer, erhellt durch drei lange, schmale Glasbausteine in der Hausfassade
- Bodenbeläge: Eichen-Stabparkett im Wohn-/Essbereich, Eichen-Stäbchenparkett im Würfelmuster in den übrigen Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in den Bädern und im Windfang
- Kamin: Ein Kaminzug ist vorhanden
- Küche: Einbauküche mit blaugrauen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen (beides AEG), Dunstabzug, Kühlschrank und Edelstahlspüle mit Blanco-Armatur, Küchentheke als unkomplizierter Essplatz
- Bäder: Tageslichtbad (Obergeschoss), gestaltet mit hellen Bodenfliesen, raumhoch weiß gefliest, ausgestattet mit Duschkabine, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und zwei Aufsatzbecken, Armaturen von Sanibel, WC, Spiegel und Deckenstrahlern, Tageslichtbad (erneuert 2026, Dachgeschoss), gestaltet mit sandfarbenen Bodenfliesen, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Waschtisch mit Unterschrank, Armaturen von hansgrohe, Handtuchwärmer, beleuchtetem Spiegel, WC und Deckenstrahlern, Helles Gäste-WC (Erdgeschoss), ausgestattet mit Handwaschbecken und WC
- Maßeinbauten: Garderobeneinbauten im Windfang
- Hauswirtschaft: Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Stauraumfläche: Abstell- und Lagermöglichkeiten im Dachspeicher und in mehreren Kellerräumen
- Fenster und Türen: Weiße Kunststoff-Alufenster, größtenteils 2-fach verglast. Kunststoff-Alu-Fenster im Wohn-/Essbereich, 3-fach verglast, Manuelle Rollläden, Glasbausteine in der Hausfassade nach Westen, Überhohe weiße Innentüren (ca. 2,40 m) mit Edelstahlbeschlägen
- Türkommunikation: Gegensprechanlage
- Balkon: Balkon mit Glasbrüstung und Steinbelag
- Terrasse und Garten: Sonnenterrasse mit Südwest-Ausrichtung, teils überdacht und ausgestattet mit Steckdosen und Wasseranschluss
- Garten mit Rasenfläche und vielfältiger Bepflanzung mit Rosenstöcken, Berberitze, Rhododendron, Lavendel, Flieder,
Bambus und Hibiskus, Grüne Gehölze als Einfassung und Sichtschutz
- Garage: Einzelgarage mit manuellem Kipptor und direktem Zugang in den Garten

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus liegt absolut ruhig am Ende einer Anwohner-Stichstraße, nur wenige Schritte vom Waldrand entfernt. Die Räume überzeugen durch eine geradlinige Architektur, viel Tageslicht und einen gut organisierten, familiengerechten Grundriss.

Eichenparkett, überhohe weiße Innentüren und große Fensterflächen schaffen ein helles, freundliches Wohnumfeld. Zum Garten hin öffnet sich der großzügige Wohn-/Essbereich, den ein bogenförmiger Durchgang gliedert. Drei lange, schmale Fensterbänder in der Westfassade tauchen das offene Treppenhaus in Licht. 2026 wurden unter anderem die Fassadenbeschichtung erneuert, der Balkon abgedichtet, die Parkettböden aufgearbeitet und eine neue Elektroverteilung installiert.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 172 m² auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich neben Wohnen und Essen eine separate Küche mit Theke, ein flexibel nutzbares (Gäste-)Zimmer und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Südwestbalkon, sowie zwei Tageslichtbäder. Im Untergeschoss kommen ein Hauswirtschaftsraum und mehrere Kellerräume hinzu. Eine teils überdachte Sonnenterrasse und ein eingewachsener, sichtgeschützter Garten mit altem Baumbestand erweitern das Wohnen nach draußen. Eine Einzelgarage mit direktem Gartenzugang komplettiert das sofort verfügbare Haus.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen






AI modified










AI modified

