Kranzberg

Architektur und Qualität: Großzügiges Familienanwesen mit drei Wohneinheiten

Objektnummer: 26185007_1



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 425 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1170 m²

Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

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

Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26185007_1
Wohnfläche	ca. 425 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1970
Stellplatz	4 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	1.700.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergie-verbrauch	24.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Die Immobilie

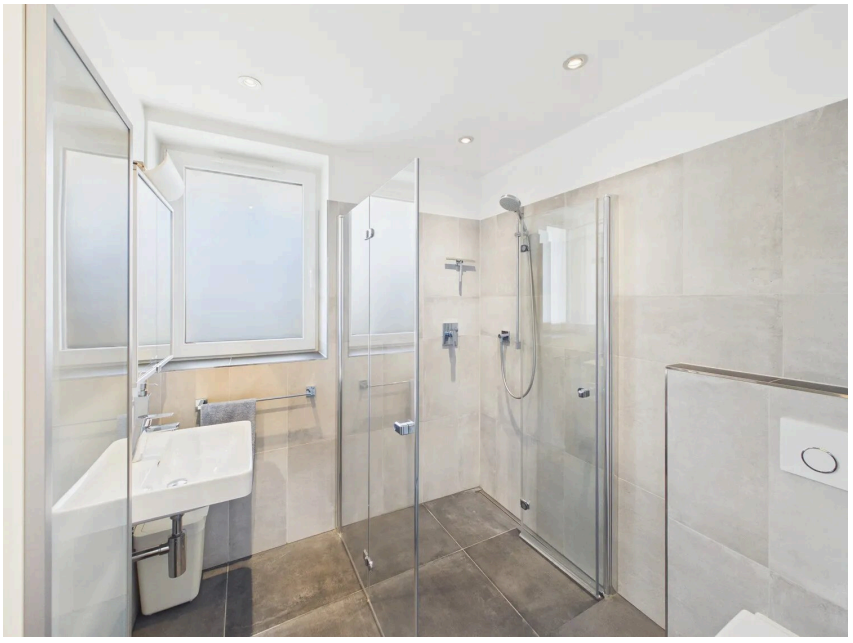




Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

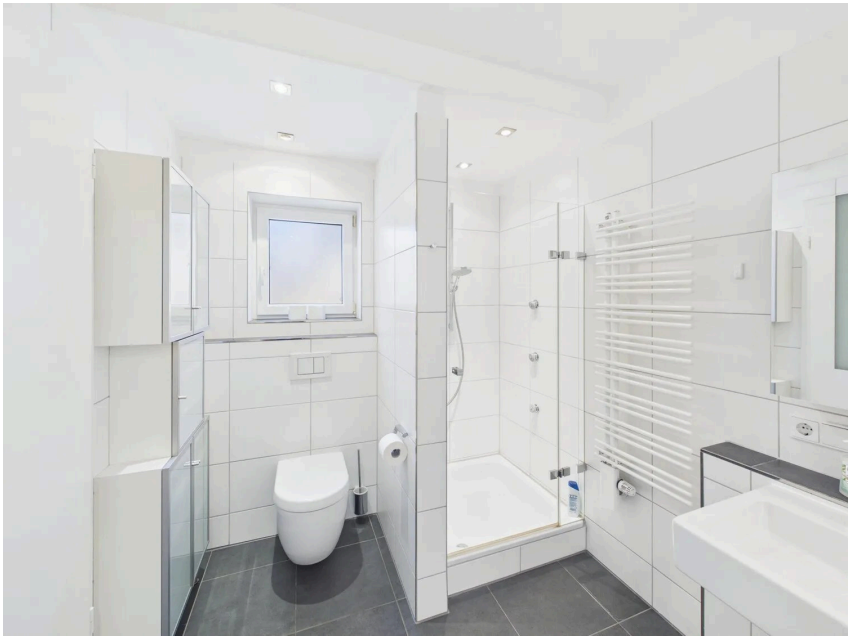
Die Immobilie





Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Die Immobilie

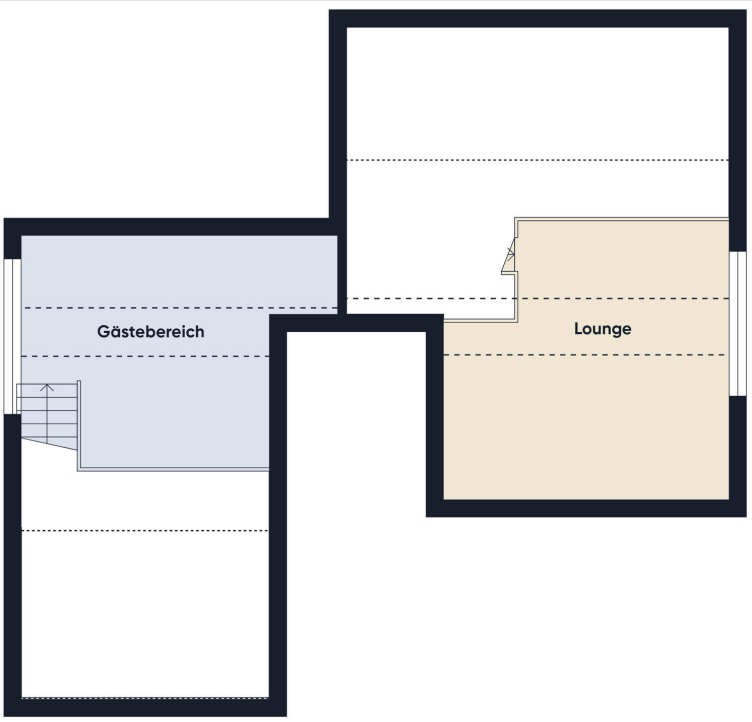




Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Grundrisse



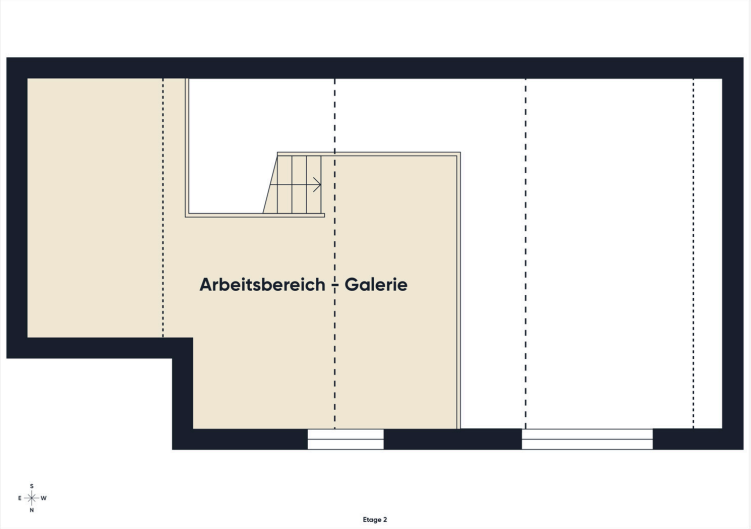

Gästebereich
Lounge


Büro/Schlafzimmer 1
Büro/
Schlafzimmer 2
Eingang
Diele
Badezimmer
Allzweckraum/
Schmutzschleuse
Abstellraum
Büro/Schlafzimmer 3
Balkon


Badezimmer
WC
Abstellraum
Keller
Diele
Küche
Treppe
Grillfläche
Sitzplatz
Schlafzimmer 4
Wohnzimmer
Terrasse
Teich


Badezimmer
Diele
Ankleide
Schlafzimmer
Terrasse
Gartenhaus mit Weinstube





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: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie ist für Menschen geschaffen, die großzügiges Wohnen nicht allein über Quadratmeter definieren, sondern über Qualität, Freiheit und die Möglichkeit, unterschiedliche Lebensmodelle unter einem Dach zu verbinden.

Auf einem ca. 1.170 m² großen Grundstück eröffnet sich ein Anwesen, das Raum für Familie, Rückzug, Gemeinschaft und langfristige Perspektiven bietet. Insgesamt stehen rund 425 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei eigenständig nutzbare Wohneinheiten. Diese können je nach Bedarf vollständig miteinander verbunden, klar voneinander getrennt oder flexibel kombiniert genutzt werden.

Damit eignet sich das Haus in besonderer Weise für Mehrgenerationenhaushalte, Familien mit außergewöhnlichem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten. Eltern, erwachsene Kinder, Großeltern oder Gäste finden hier jeweils ihren eigenen Bereich, ohne dass das Gefühl eines gemeinsamen Zuhauses verloren geht.

Das ursprüngliche Gebäude wurde im Jahr 2006 erweitert. 2015 kam eine weitere Einheit hinzu. Im Zuge dieser Ergänzung wurde das gesamte Anwesen umfassend saniert und technisch auf einen modernen, zukunftsorientierten Stand gebracht. Bei der Auswahl der Materialien und der Ausführung wurde großer Wert auf Beständigkeit, Substanz und eine hochwertige Gesamtwirkung gelegt. Die Bauqualität ist in nahezu jedem Detail spürbar.
Heute präsentiert sich die Immobilie als nahezu energieautarkes KfW-Effizienzhaus 85 mit einem ausgezeichneten Energiekennwert von nur 24,1 kWh/(m²·a) und der Energieeffizienzklasse A+. Erdwärmesonden und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage bilden die Grundlage für ein nachhaltiges Energiekonzept. Wand- und Fußbodenheizungen sorgen im Winter für gleichmäßige Wärme und können im Sommer zur angenehmen Temperierung der Räume genutzt werden.

Insgesamt verteilen sich elf Räume, drei Küchen, fünf Bäder und zwei zusätzliche Gäste-WC´s auf die großzügigen Wohnbereiche. Die Aufteilung ermöglicht klare Strukturen und kurze Wege. Jeder Teil des Hauses besitzt seine eigene Identität, während Architektur und Ausstattung ein harmonisches Gesamtbild entstehen lassen.

Das Anwesen verbindet Weitläufigkeit mit einer überraschend privaten Atmosphäre. Große Fensterflächen, offene Blickachsen und fließende Übergänge schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen großzügig und behaglich wirkt.

Auch im Außenbereich setzt sich dieser Anspruch fort. Der harmonisch angelegte Garten mit Teich bietet geschützte Rückzugsorte und einen gepflegten Rahmen für das

Familienleben. Eine großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen. Der hochwertig gestaltete Grillbereich bietet Platz für bis zu zwölf Personen und schafft den passenden Rahmen für lange Sommerabende, Familienfeiern oder stilvolle Einladungen.

Ein Gartenhaus mit eigener Weinstube verleiht dem Grundstück einen besonderen Charakter. Hier entsteht ein Ort für Gespräche, Genuss und gesellige Stunden abseits des alltäglichen Wohnbereichs.

Für Fahrzeuge und weitere Ausstattungsgegenstände stehen eine Doppelgarage, zwei Doppel-Carports sowie eine separate Fahrradgarage zur Verfügung. Die durchdachte Infrastruktur unterstreicht den Anspruch des Hauses, auch im Alltag komfortabel und funktional zu sein.

Diese Immobilie richtet sich an Familien, die bereits viel erreicht haben und für ihren nächsten Lebensabschnitt einen Ort suchen, der ihren Ansprüchen ebenso gerecht wird wie ihrer persönlichen Lebensplanung. Ein Zuhause, das Nähe ermöglicht, ohne auf Privatsphäre zu verzichten – und das genügend Raum bietet, um sich über viele Jahre hinweg immer wieder neu zu entfalten.

Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Ausstattung und Details

* Photovoltaikanlage 20 kWp
* Erdwärmepumpe
* 5 Bäder:
1 Duschbad
2 Duschbäder mit Dusche, WC und Waschbecken
2 Masterbäder mit Badewanne, Dusche, WC
* 2 Gäste-WC´s
* 3 Einbauküchen
* 2 Wintergärten
* Grillplatz für 12 Personen
* Teich
* Fahrradgarage
* 2 Sonnenterrassen
* Brennholzlager
* Dreifach verglaste Fenster
* Photovoltaikanlage mit 20 kWp (Speicher-Installation vorbereitet)
* zwei Heizkreise für ein Beheizen der Bäder während des Kühlbetriebs
* Alle Fenster mit elektrischen Außenrollläden
* Lehmputz
* Erdgeschoss barrierefrei
* 2 Carports mit 4 Stellplätzen
* große Doppelgarage
* mit hochwertigen Möbeln ausgestattet (im Kaufpreis enthalten)
* Fußboden- und Wandheizung zum heizen u. kühlen, Wandheizungen in WE1 und WE2
* Panoramakamin
* 2 Schwedenöfen
* Gartenhaus mit Weinstube
* Einbauschränke

Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Alles zum Standort

Die Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage in der oberbayerischen Gemeinde Kranzberg. Hier verbindet sich naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden strategischen Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren der Region.

Die Lage besticht durch die Nähe zur Domstadt Freising (ca. 15 Min. Fahrtzeit), die neben einer exzellenten Infrastruktur und S-Bahn-Anbindung nach München auch eine hohe Lebensqualität bietet. Ein besonderes Highlight in der unmittelbaren Umgebung ist der Kranzberger See mit dem Seehaus. Als beliebtes Naherholungsziel unterstreicht er den naturnahen Charakter des Standorts und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Schwimmen, Kinderspielplatz, Beachvolleyball, Tischtennis und entspannenden Spaziergängen im Grünen ein.

Für Berufspendler und Reisende ist die Lage ideal: Der Flughafen München (MUC) ist lediglich
18 km entfernt und über die gut ausgebauten Landstraßen in rund 20 Minuten stressfrei
erreichbar. Zudem bietet die nahegelegene Autobahn A9 eine schnelle Verbindung in die
bayerische Landeshauptstadt München sowie Richtung Nürnberg.

Kranzberg selbst bietet eine hohe Lebensqualität mit einem charmanten dörflichen Charakter,
während die exzellente Verkehrsinfrastruktur maximale Flexibilität im Alltag garantiert. Diese
Adresse vereint somit ländliche Idylle perfekt mit der Dynamik der Metropolregion München.

Objektnummer: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com