

Kranzberg

Architektur und Qualität: Großzügiges Familienanwesen mit drei Wohneinheiten

Codice oggetto: 26185007_1



PREZZO D'ACQUISTO: 1.700.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 425 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.170 m²

Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26185007_1
Superficie netta	ca. 425 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	4 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.700.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	13.03.2034
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	24.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

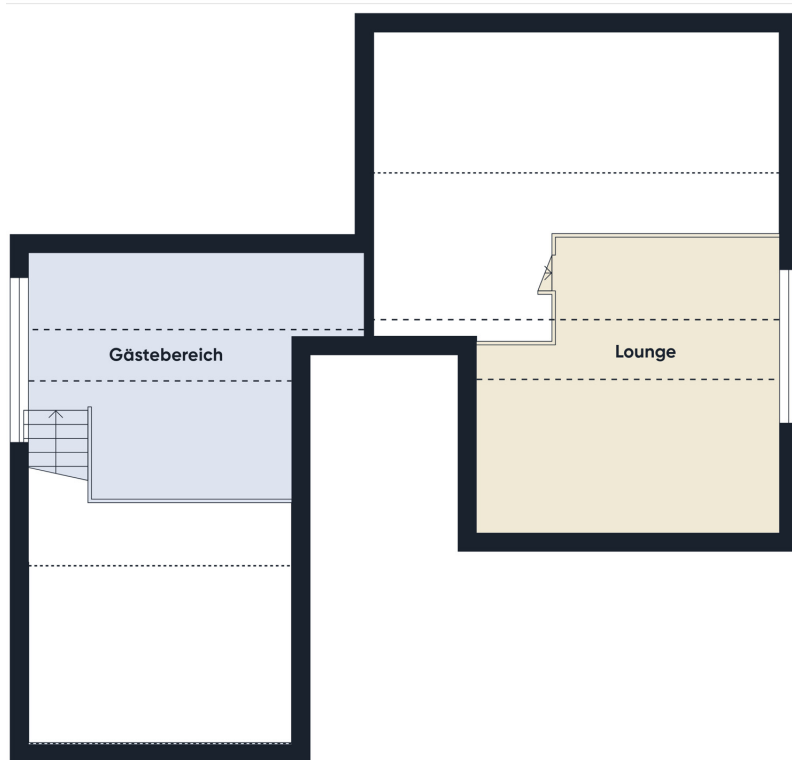
La proprietà



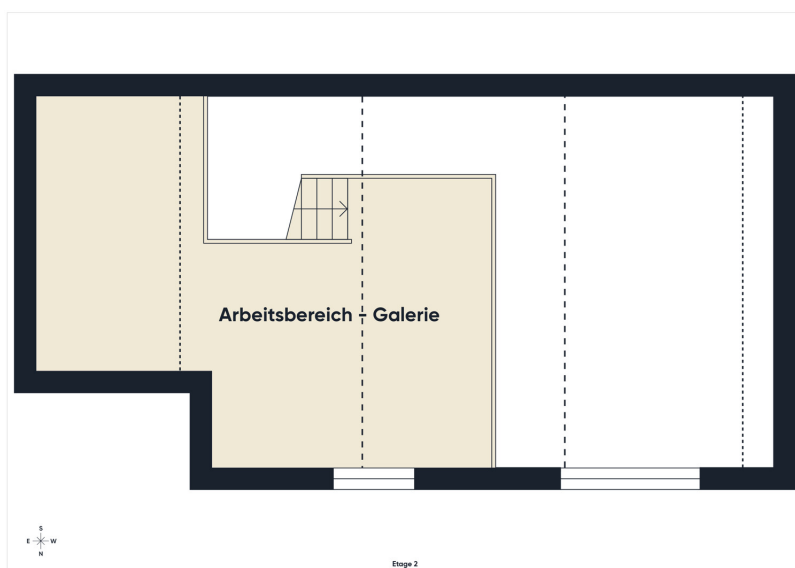
Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Dettagli dei servizi

- * 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

Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Tutto sulla posizione

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, Kinderspielfeld, 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.

Codice oggetto: 26185007_1 - 85402 Kranzberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com