

Kranzberg

# Raum für Ideen, Familie und Kapital – außergewöhnliche Immobilie mit Konzept

Objektnummer: 26185007



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 630 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg**

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

**Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26185007</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.350.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 315 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2015</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 65 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>24.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>13.03.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1970</b>

Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Die Immobilie



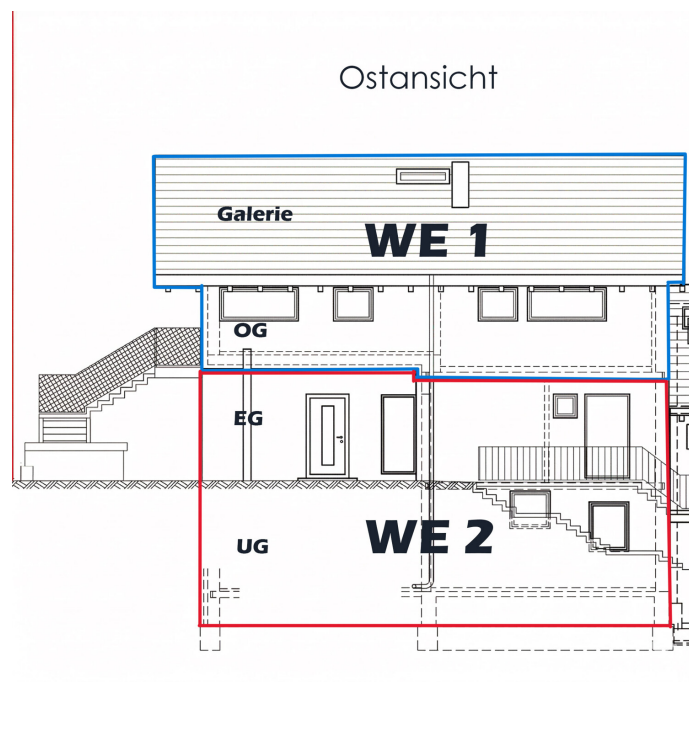
Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Die Immobilie

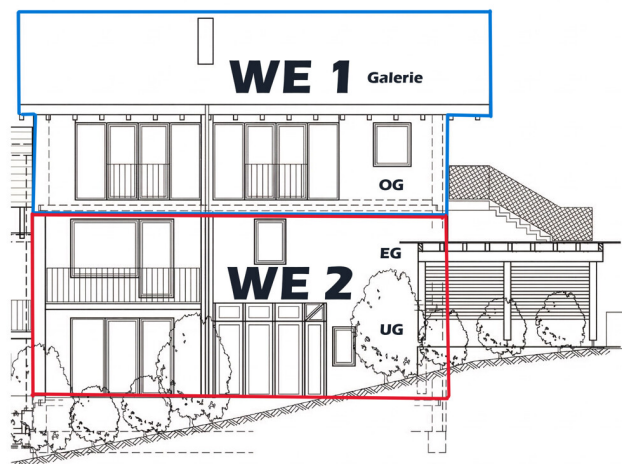


Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Die Immobilie



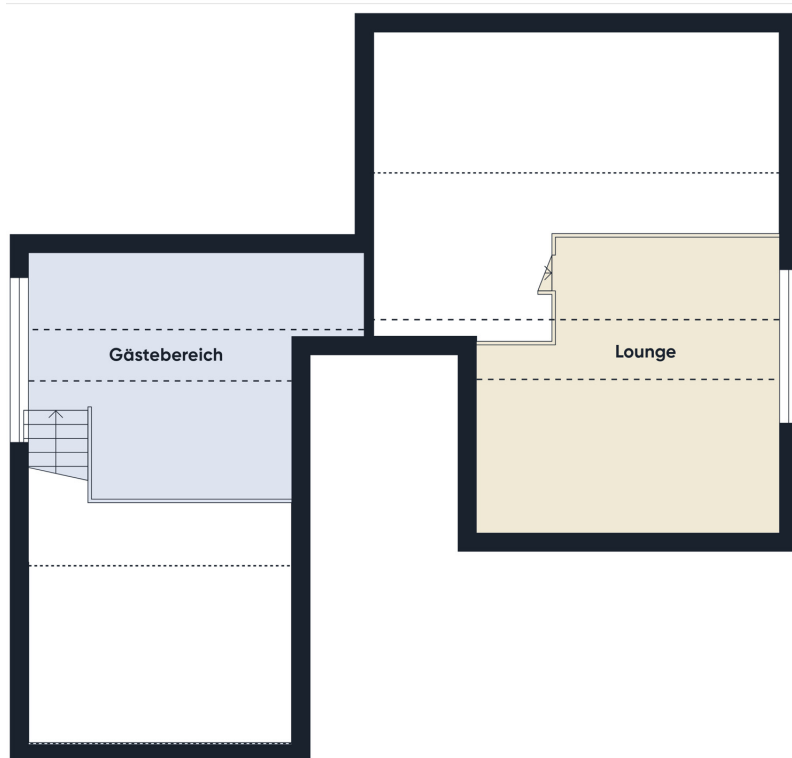
Westansicht



Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg

## Grundrisse







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 - 85402 Kranzberg**

## **Ein erster Eindruck**

**Zukunftsweisende Premium-Residenz in begehrter Lage von Kranzberg – nachhaltige Eleganz, technische Raffinesse und großzügiges Wohnen auf höchstem Niveau.**

**In einer der gefragtesten Wohnlagen Kranzbergs präsentiert sich diese außergewöhnliche Residenz als eindrucksvolle Verbindung aus architektonischer Großzügigkeit, nachhaltiger Energietechnik und bemerkenswerter Flexibilität. Das Anwesen steht für ein modernes Verständnis von gehobenem Wohnen: stilvoll, energieeffizient, wertbeständig und konsequent auf die Ansprüche der Zukunft ausgerichtet. Durch eine umfassende Kernsanierung sowie eine technisch hochwertige Neuausrichtung im Jahr 2015 wurde das ursprüngliche Gebäude in ein nahezu energieautarkes KfW-Effizienzhaus 85 verwandelt. Mit einem hervorragenden Energiekennwert von nur 24,1 kWh/m<sup>2</sup>a und der Effizienzklasse A+ gehört diese Immobilie zu den besonders attraktiven Wohnangeboten ihrer Art.**

**Die Basis bildet das ursprünglich im Jahr 1970 errichtete Haupthaus mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das im Laufe der Jahre mit großer Sorgfalt erweitert und auf ein anspruchsvolles Niveau gebracht wurde. Bereits 1992 entstand ein exklusiver Wintergartenanbau, der lichtdurchflutetes Wohnen mit repräsentativer Ausstrahlung verbindet. Sämtliche Handwerkerrechnungen liegen hierzu vollständig vor und dokumentieren die hochwertige Ausführung. Im Zuge der umfangreichen Maßnahmen im Jahr 2015 erfolgte die Aufstockung des Haupthauses zur Vergrößerung des Wohnraums. Gleichzeitig wurde eine moderne Sole-Wasser-Wärmepumpe mit fünf rund 50 Meter tiefen Erdwärmesonden installiert, die seither für eine außergewöhnlich effiziente und nachhaltige Energieversorgung sorgt. Im Jahr 2019 wurden zudem Haustür und Fenster fachgerecht überarbeitet, neu justiert und teilweise erneuert, was den sehr gepflegten Gesamtzustand der Immobilie zusätzlich unterstreicht.**

**Mit einer beeindruckenden Gesamtwohnfläche von ca. 315 m<sup>2</sup> und insgesamt acht großzügig geschnittenen Zimmern eröffnet dieses Anwesen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als repräsentatives Einfamilienhaus, als stilvolles Mehrgenerationendomizil oder als hochwertige Residenz mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten – die Immobilie passt sich unterschiedlichsten Lebensmodellen auf elegante Weise an. Die klare Struktur schafft sowohl Raum für gemeinschaftliches Leben als auch angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Vier geschmackvoll ausgestattete Bäder sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort, während das barrierefreie Duschbad im Erdgeschoss generationenübergreifendes Wohnen auf anspruchsvollem Niveau ermöglicht.**

**Ein besonderer Vorzug liegt in der vollständig möblierten Übergabe. Damit eröffnet sich die**

seltene Möglichkeit, ohne weiteren Aufwand in ein bereits stimmig ausgestattetes Zuhause einzuziehen. Die sorgfältig ausgewählten Möbel und Einbauten fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein und betonen den exklusiven Charakter des Hauses. Ein durchdachtes Raumklimakonzept mit moderner Fußbodenheizung und ergänzenden Wandflächenheizungen schafft in Verbindung mit edlem Parkett, großformatigen Fliesen, hochwertigem Teppichboden und feuchtigkeitsregulierendem Lehmputz ein besonders angenehmes und gesundes Wohnambiente. Ein stilvoller Panoramakamin im Obergeschoss sowie ein Schwedenofen im Untergeschoss setzen zusätzliche wohnliche Akzente und verleihen dem Haus eine spürbare Wärme und Atmosphäre.

Das energetische Herzstück der Immobilie bildet die leistungsstarke Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit den Tiefensonden, die nicht nur ein äußerst effizientes Heizen im Winter, sondern auch eine angenehme passive Kühlung im Sommer ermöglicht. Ergänzt wird dieses zukunftsorientierte Konzept durch eine leistungsfähige Photovoltaikanlage mit 20 kWp, die in den vergangenen Jahren deutliche Energieüberschüsse erzeugt hat. So verbindet die Immobilie ein hohes Maß an energetischer Unabhängigkeit mit langfristiger Kostensicherheit und einer klaren Ausrichtung auf nachhaltiges Wohnen.

Auch der Außenbereich überzeugt als stilvoll gestalteter Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität. Auf einem ca. 630 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwarten Sie eine großzügige Sonnenterrasse mit integriertem Teich sowie ein exklusiver Grillplatz für bis zu zwölf Personen – ideal für gesellige Abende, entspannte Stunden im Freien oder repräsentative Zusammenkünfte. Zwei Carports bieten komfortable Stellmöglichkeiten für bis zu 4 PKW's und runden das hochwertige Gesamtbild harmonisch ab.

Trotz der ruhigen und gehobenen Wohnlage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung. Die traditionsreiche Domstadt Freising ebenso wie der internationale Flughafen München sind in etwa 20 Minuten erreichbar, sodass sich naturnahes Wohnen und urbane Erreichbarkeit in idealer Weise miteinander verbinden.

Diese Immobilie ist weit mehr als ein Zuhause. Sie ist ein bis ins Detail durchdachtes, bezugsfertiges Lebenskonzept für höchste Ansprüche – ein Statement für nachhaltige Wertigkeit, technische Weitsicht und stilvollen Lebenskomfort.

**Objektnummer: 26185007 - 85402 Kranzberg**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Massivbauweise**
- \* **4 Bäder:**
  - 1 Duschbad**
  - 2 Duschbäder mit Dusche, WC und Waschbecken**
  - 1 Masterbad mit Badewanne, Dusche, WC**
- \* **Gäste-WC**
- \* **2 Einbauküchen**
- \* **Wintergarten**
- \* **Grillplatz für 12 Personen**
- \* **Teich**
- \* **Fahrradgarage**
- \* **Sonnterrasse**
- \* **Brennholzlager**
- \* **Dreifach verglaste Fenster**
- \* **Photovoltaikanlage mit 20 kWp (Speicher-Installation vorbereitet)**
- \* **Erdwärmepumpe**
- \* **Wand- und Fußbodenheizung**
- \* **zwei Heizkreise für ein Beheizen der Bäder während des Kühlbetriebs**
- \* **Alle Fenster mit elektrischen Außenrollläden**
- \* **Lehmputz**
- \* **Erdgeschoss barrierefrei**
- \* **2 Carports mit 4 Stellplätzen**
- \* **mit hochwertigen Möbeln ausgestattet (im Kaufpreis enthalten)**

**Objektnummer: 26185007 - 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 - 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](http://www.von-poll.com)**