

Exposé

Einfamilienhaus in Kranzberg

Familienparadies mit Weitblick – nachhaltig, modern und voller Möglichkeiten!



Objekt-Nr. OM-405762

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.450.000 €**

85402 Kranzberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	630,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	315,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	381,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Annähernd energieautark dank Geothermie & Photovoltaik (Effizienzklasse A+)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Familienleben großgeschrieben wird!

Dieses außergewöhnlich flexible Haus bietet Platz für alle Generationen, viel Raum zum Entfalten und moderne Technik für eine nachhaltige Zukunft.

Das Haus kann sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden – perfekt für Familien, die gemeinsam leben, aber dennoch ihre eigenen Rückzugsorte schätzen.

Zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit der Option auf eine Einliegerwohnung machen das Haus zu einem echten Allrounder.

Die Immobilie wurde 2015 umfassend modernisiert: mit neuem Dach, Wärmedämmung, Fenstern sowie einer umweltfreundlichen Geothermie- und Photovoltaikanlage.

Fußbodenheizung, neue Elektroinstallation und ein barrierefreies Badezimmer runden das durchdachte Wohnkonzept ab. Das Ergebnis: ein KfW-Energieeffizienzhaus 85 – ökologisch, komfortabel und kostensparend.

Auf dem rund 630 m² großen Grundstück erwartet Sie ein echtes Familienidyll. Wohnung A + B bestehen zusammen aus:

- 10 hellen, gut geschnittenen Zimmern
- 4 modernen Bädern & 1 Gäste-WC
- 2 Küchen – ideal für Mehrgenerationenwohnen
- 4 Stellplätze in zwei Carports + Fahrradgarage
- große Sonnenterrasse mit Grillplatz und Teich - ein Paradies für Kinder und gesellige Abende

Durch die Hanglage ist auch das Untergeschoss lichtdurchflutet und voll nutzbar.

Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Eingänge; eine Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor.

Optional:

Das angrenzende Nachbarhaus (Wohnung C) mit 110 m² Wohnfläche, Doppelgarage, Gartenhaus und einer zusätzlichen Grundstücksfläche von ca. 540 m² kann bei Bedarf miterworben werden – ideal für Großfamilien oder befreundete Familien, die in direkter Nachbarschaft leben möchten.

Ausstattung

Durch die oberflächennahe Geothermieranlage mit Speichersonden kann im Sommer gekühlt und im Winter geheizt werden. Hierzu wurden 5 Geokoaxialsonden mit einer Tiefe von 48 m auf dem Grundstück verbaut. Es ist eine Sole-Wasser-Wärmepumpe für eine Heizleistung von 7,2 – 20,1 kW installiert. Zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine PV-Anlage mit 20 kWp installierten Leistung auf dem Dach vorhanden.

Fußbodenheizungen auch Wandflächenheizungen sorgen für eine gleichmäßige Raumtemperatur mit warmen Böden und Wänden. Bei Kühlbetrieb können im Sommer die Bäder separat beheizt werden.

Für ein angenehmes Raumklima wurde ein Lehmputz an ausgewählten Wandflächen verarbeitet. Er ist feuchtigkeitsregulierend, unterstützt die Wärmespeicherung und bindet Schadstoffe und Gerüche. Im Haus befinden sich ein Vollbad, drei Duschbäder und ein Gäste-WC. Das Duschbad im Erdgeschoss ist barrierefrei und behindertengerecht.

Im Obergeschoß ist ein Panoramakamin vorhanden, im Untergeschoß ein Schwedenofen. Alle Räume sind mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Am runden Grillplatz können bis zu 12 Personen um die Grillfläche sitzen. Durch ein Sonnensegel kann der Sitzplatz im Sommer beschattet und auch bei Regen genutzt werden.

Auf dem Dach befindet sich die PV-Anlage mit einer Leistung von 20 kWp.

Energiebilanz:

Vom 01.01.2021 bis 31.12.2023 wurden 93.900 kWh Strom produziert.

Die Geothermieanlage verbrauchte in dieser Zeit 36.700 kWh, so dass 57.200 kWh in das öffentliche Stromnetz eingespeißt werden konnten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Anwesen liegt erhaben über den Dächern Kranzbergs im Landkreis Freising mit freiem Blick auf das Ampertal.

Die Buslinien 616, 619 und 695 Richtung Garching, Freising und Allershausen sind leicht zu Fuß erreichbar. Man gelangt nach einem kurzen Spaziergang zu drei Restaurants, zwei Bäckereien und einem Allgemeinarzt. Kindergärten, Kinderkrippe, Grundschule, Erholungs- und Sportmöglichkeiten und der Kranzberger See runden das nähere Umfeld ab.

Im nahe gelegenen Allershausen finden sich weitere Geschäfte, Apotheken, Tankstellen, Fitnesscenter, Discounter und Gaststätten. In wenigen Minuten ist zu Fuß der Kranzberger Forst mit seinem Weltwald als Erholungsgebiet zu erreichen.

Mit dem Auto:

8 min: Allershausen

15 min: Freising

20 min: Neufahrn, Eching

25 min: Flughafen MUC, Garching Hochbrück

30 min: München, Ingolstadt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse und Garten



Grillplatz und Wintergarten

Exposé - Galerie



Ampertal mit Sonnenuntergang



OG Küche und Essen

Exposé - Galerie



OG - Küche



OG - Wohnbereich

Exposé - Galerie



OG - Eingang



OG - zweiter Zugang und Balkon

Exposé - Galerie



OG - Vollbad



OG - Büro mit Galerie

Exposé - Galerie



Treppenhaus



EG - Flur

Exposé - Galerie



EG - Flur

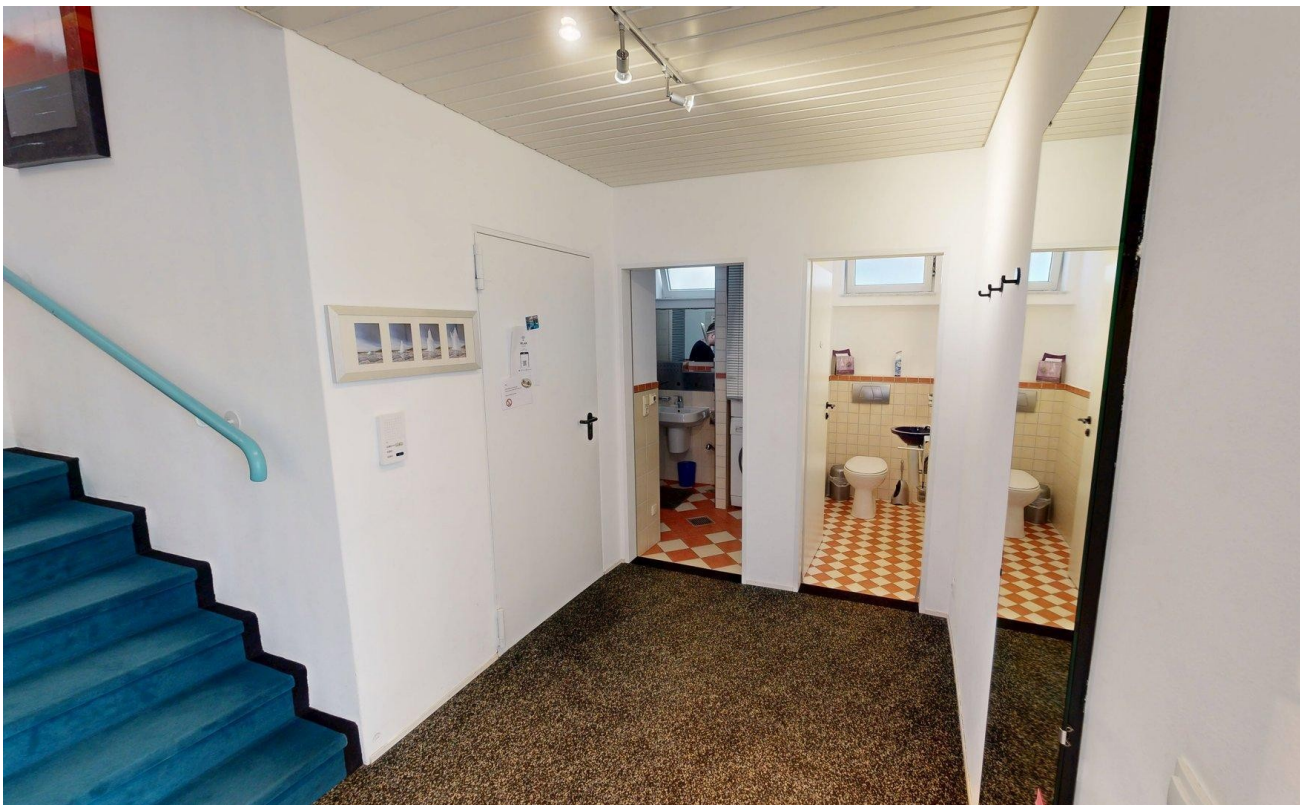


EG - Zimmer

Exposé - Galerie



EG - Bad



UG - Flur

Exposé - Galerie



UG - Flur mit Blick zur Küche

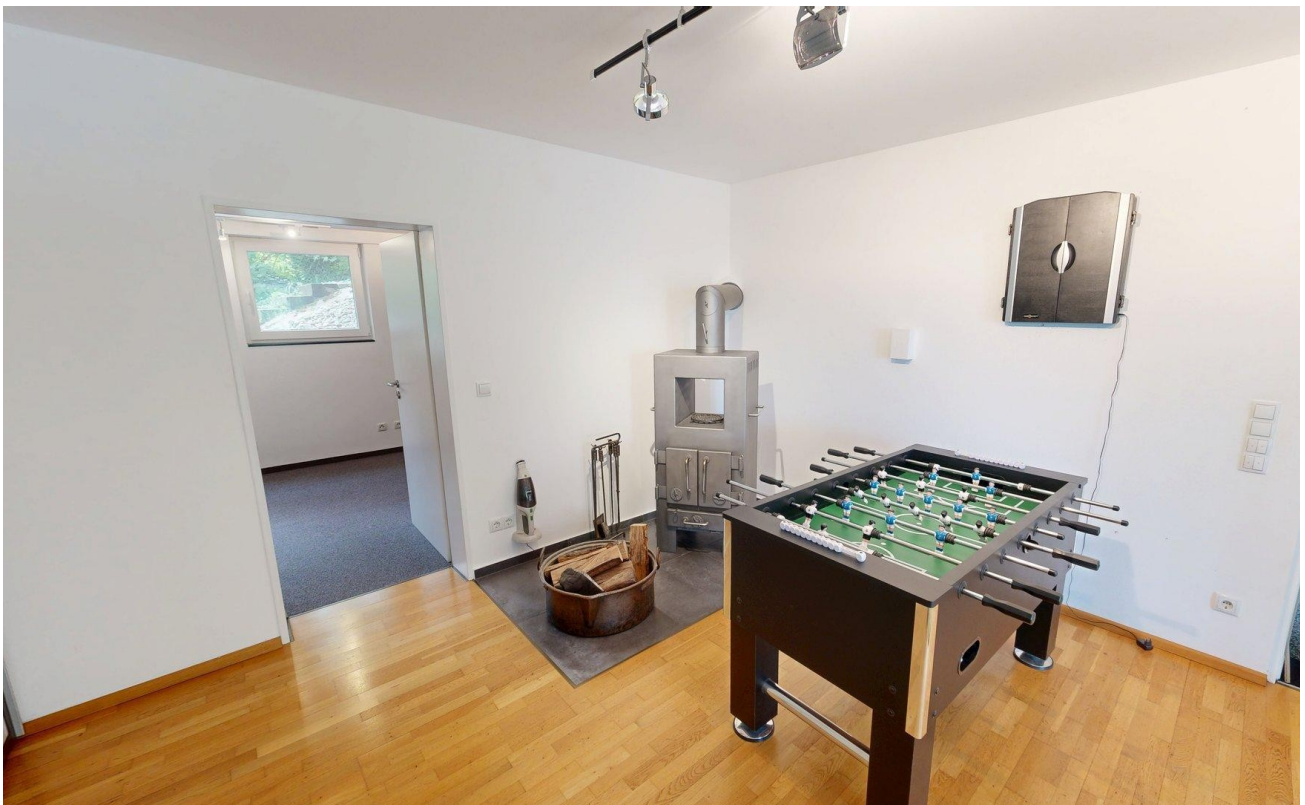


UG - Küche mit Wintergarten

Exposé - Galerie



UG - Zimmer



UG - Ofen im Wohnzimmer

Exposé - Galerie

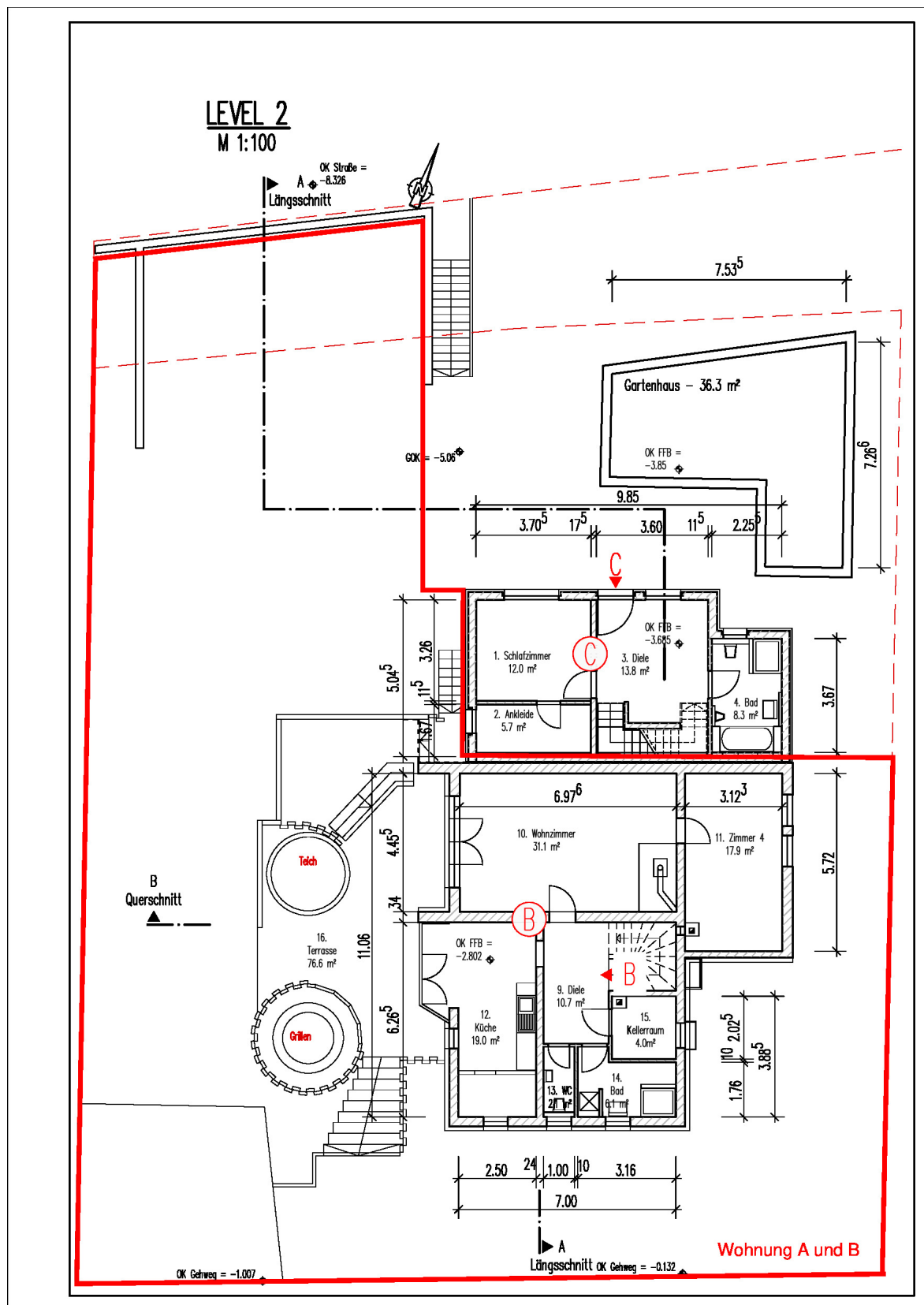


UG - Wohnzimmer

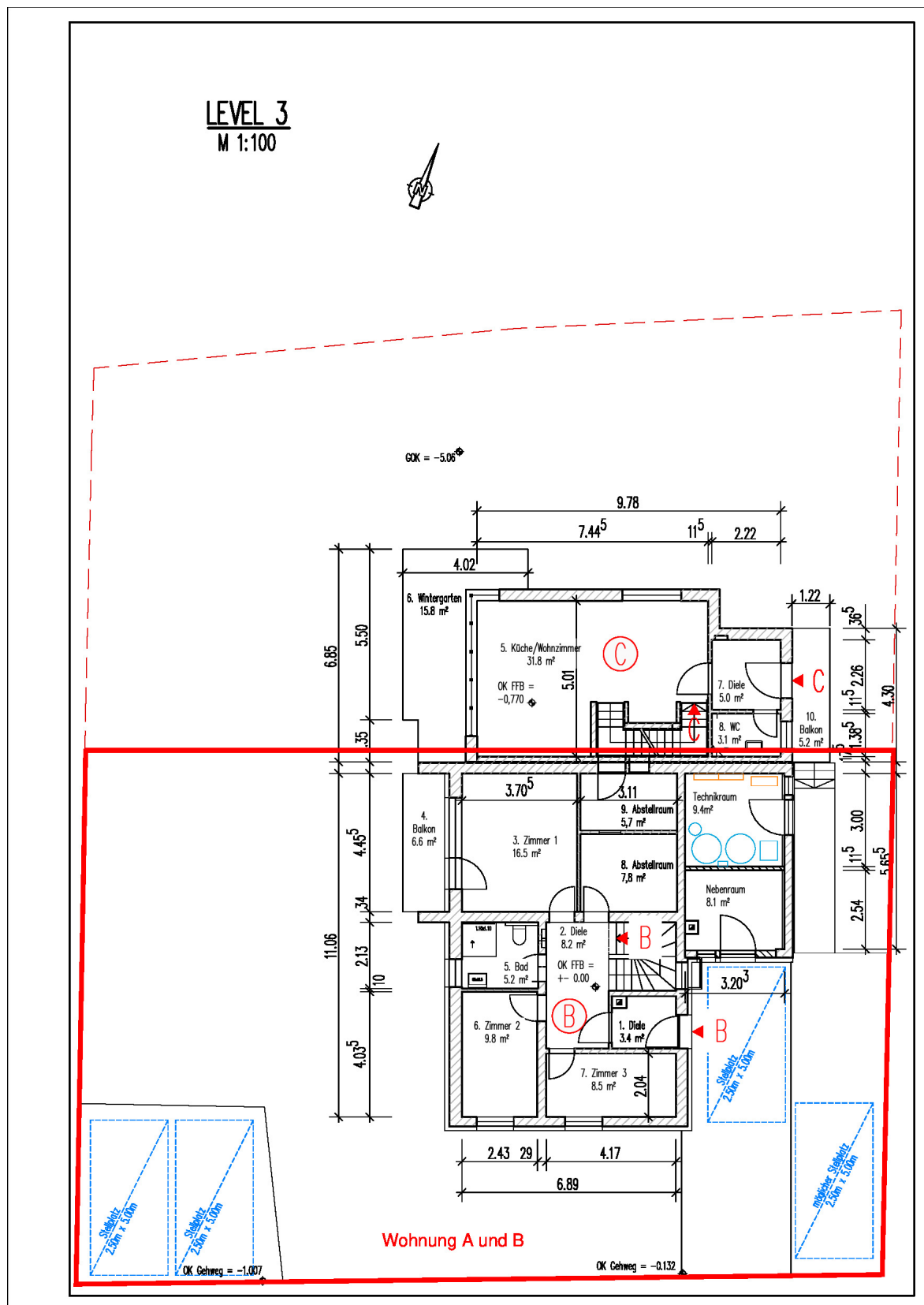


Terrasse

Exposé - Grundrisse

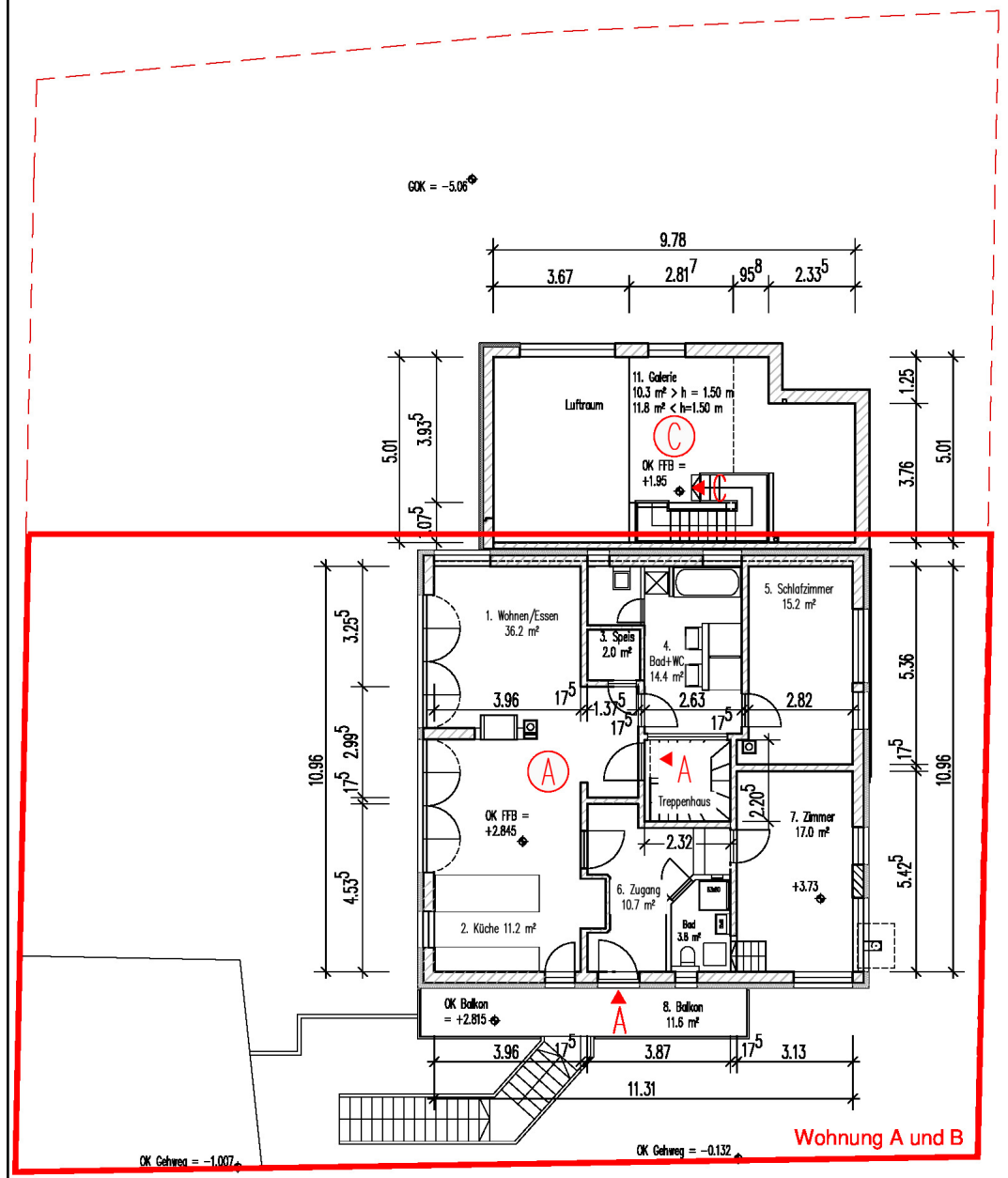


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

LEVEL 4
M 1:100

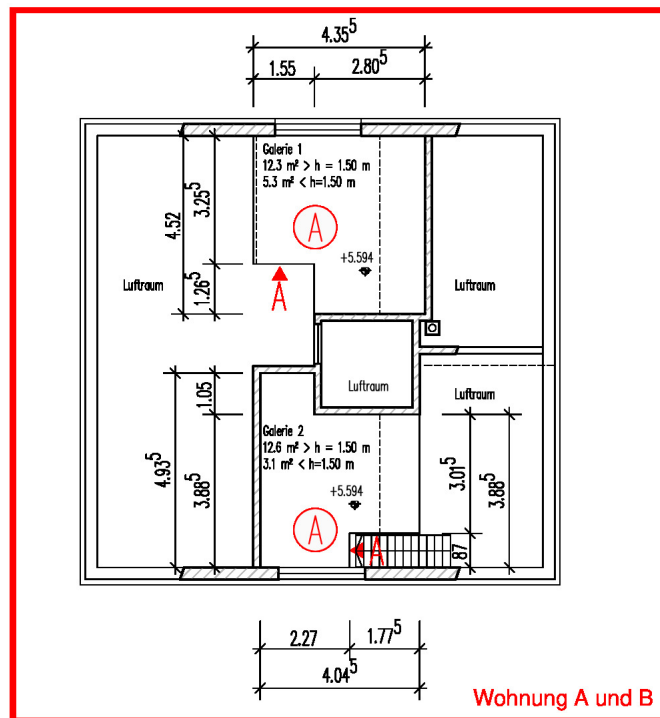


Exposé - Grundrisse

LEVEL 5
M 1:100



GOK = -5.06



OK Gehweg = -1.007

OK Gehweg = -0.132

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Südansicht
3. Ostansicht
4. Westansicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

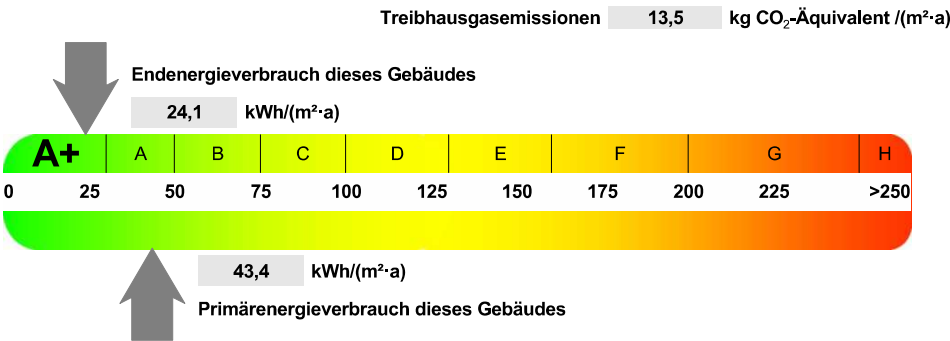
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2024-004994542

3

Energieverbrauch



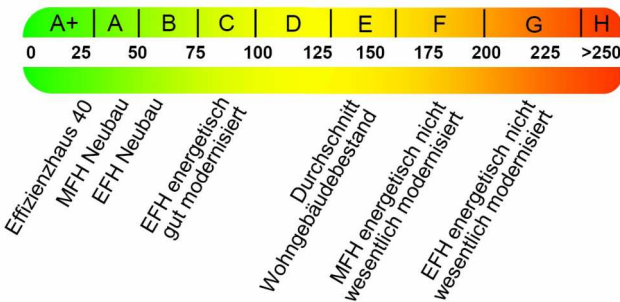
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 24,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80	36331	18403	17928	1,04

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

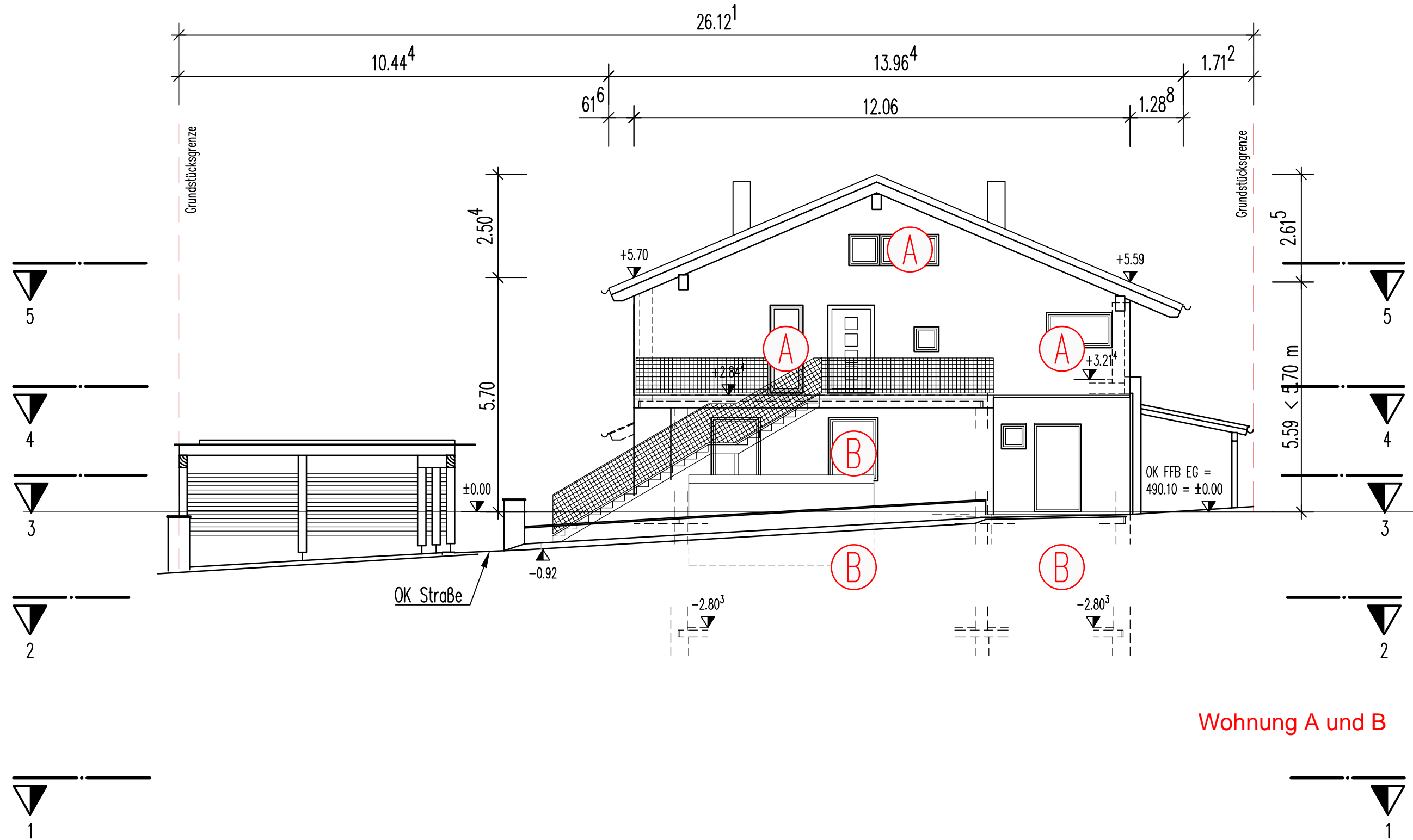
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Südansicht 1-1

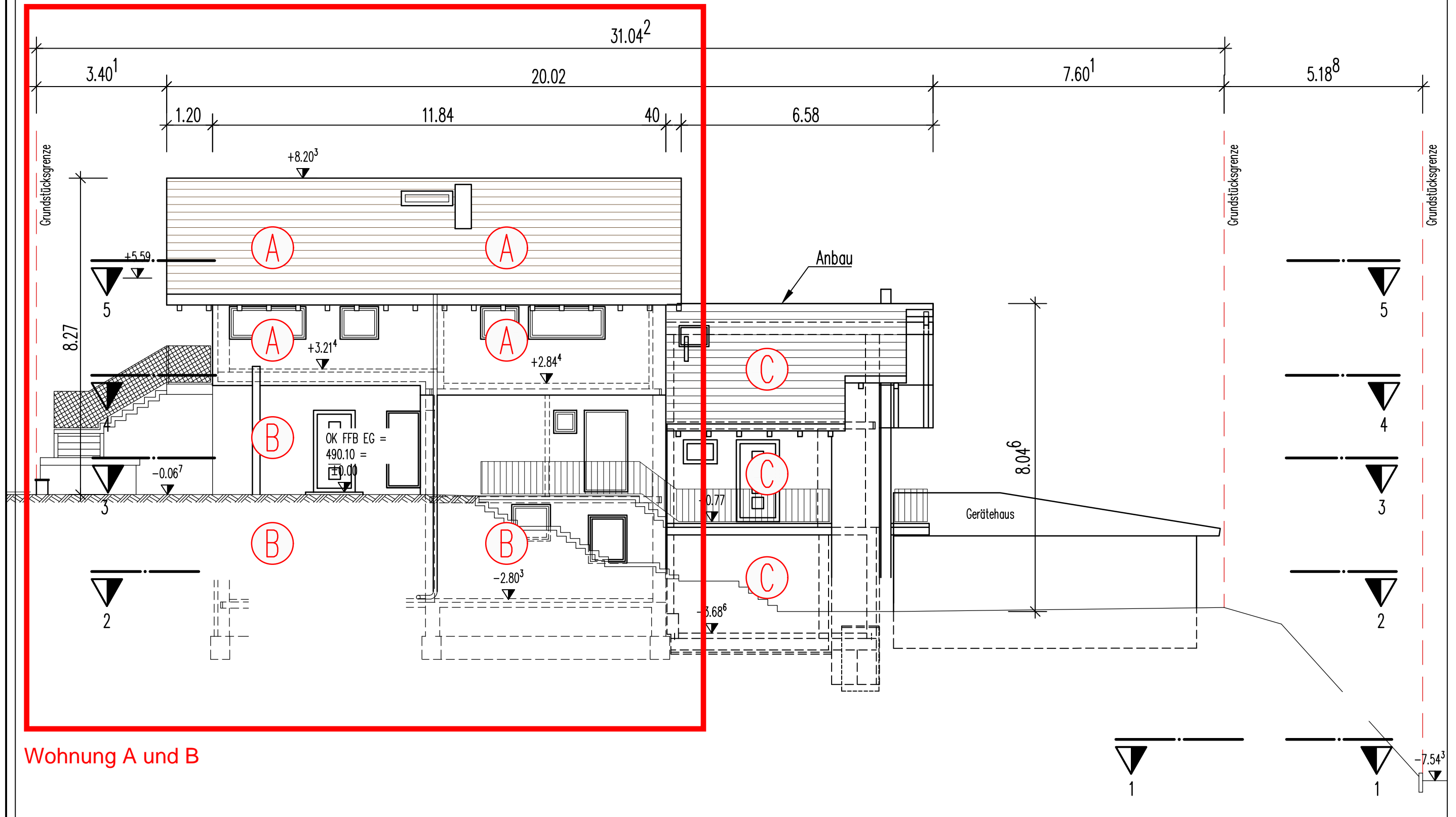
M 1:100



Ostansicht 2-2

M 1:100

31.04²



Westansicht 4-4

M 1:100

