

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kranzberg

### Einfamilienhaus in Split-Level Bauweise mit großzügiger Grundrissgestaltung



Objekt-Nr. OM-310158

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **619.000 €**

85402 Kranzberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Wohnfläche	210,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	403,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	keine Angaben

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

1979 wurde das Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise mit großzügiger Grundrissgestaltung in Süd-Hanglage mit Garten errichtet.

Das Gebäude gestaltet sich durch eine offene Grundrissplanung mit lichtdurchfluteten Räumen mit großen, Fensterfronten und einer hochwertigen Massivbauweise.

Vom Eingangsbereich mit großzügiger Garderobe und Gäste-WC erreichen Sie den offenen und großzügig gestalteten Wohn-/Essbereich. Mit ca. 50 m<sup>2</sup> stellt der weitläufige Wohnbereich mit Zutritt zur Terrasse bzw. zum Garten, den zentralen Bereich des Hauses dar.

Über die offene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss bzw. Dachgeschoss, sowie in den Keller, welcher bis unter die Garage reicht.

Im Gebäude befinden sich 3 Schlafzimmer unter anderem mit Ankleide, ein Büro bzw. Hauswirtschaftsraum, eine Küche mit Esszimmer ein Wohnzimmer, eine Sauna, ein ca. 50m<sup>2</sup> großer Hobbyraum, 2 Bäder, ein Technikraum und ein Speicher im Dachgeschoss. Im Hobbykeller (verfügt über Partyraumausstattung und dem Wohnzimmer befinden sich ein offener Kamin. Die beiden Schlafzimmer im Obergeschoss verfügen über einen durchgehenden geräumigen Südbalkon. Auf der Südseite im Erdgeschoss befindet sich eine Terrasse mit ebenerdigen Zugang zum Garten mit einem kleinen Geräteschuppen und zwei Hochbeeten.

Das Haus verfügt teilweise über Fußbodenheizung in Kombination mit Wandheizkörpern. Das Gebäude wurde 2020 außen renoviert. Die Fenster wurden vor ca. 8 Jahren durch Kunststofffenster mit hochwertiger Isolierverglasung erneuert. Alle Fenster verfügen über Rollläden. Das Gebäude wurde in den 80er Jahren in hochwertiger Ausstattung ausgeführt. In einzelnen Bereichen besteht daher Renovierungsbedarf.

Zu dem Gebäude gehört eine Garage mit einem davor befindlichen Stellplatz. Diese sind im Preis inbegriffen.

Zusätzlich liegt eine Genehmigung zur Aufstockung des Gebäudes vor.

## Ausstattung

siehe Objektbeschreibung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Kamin

## Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf von Privat

## Lage

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen familienfreundlichen Wohngegend mit Einfamilienhäusern mit direkter Nähe zur Grundschule. Sowohl der Kindergarten, die öffentliche Anbindung, das Erholungsgebiet Kranzberger See und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in kürzester Zeit fußläufig erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Nordansicht

# Exposé - Galerie



Westansicht



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Essbereich Blick1



Essbereich Blick2



# Exposé - Galerie



Küche



Windfang



Duschbad Erdgeschoss Blick1



# Exposé - Galerie



Duschbad Erdgeschoss Blick2



offener Treppenbereich/Flur



Schlafzimmer 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur Obergeschoss



Blick in den Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Treppe zum Wohnbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Sauna



Technikraum



# Exposé - Galerie



Badezimmer Keller



Wohnraum Keller



# Exposé - Galerie



Westseite mit Gartenzugang



Schlafzimmer 3