

Exposé

Haus in Kranzberg

Sonnenschauspiel im Ampertal



Objekt-Nr. OM-326605

Haus

Vermietung: **3.240 € pro Monat**

85402 Kranzberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Stellplätze	2
Etagen	2	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	5,00	Mietdauer min.	1
Wohnfläche	184,00 m ²	Mietdauer max.	12
Energieträger	Erdwärme	Frei ab	01.02.2025
Summe Nebenkosten	680 €	Frei bis	31.01.2026
Mietsicherheit	5.120 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	3.240 € pro Monat	Raucher	Nein
Kaltmiete	2.560 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	gepflegt	Max. Personen	6
Etage	Erdgeschoss	Haustiere	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Domizil, wo Stil, Nachhaltigkeit und moderner Komfort in perfektem Einklang stehen.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet jede Menge Highlights und Annehmlichkeiten. Nicht nur aufgrund der einmaligen Lage ist dieses Anwesen ein Juwel.

4 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohnzimmer mit Schvedenofen und Terrasse, 2 Bäder, 1 Gäste-WC, 1 Küche, 2 Stellplätze sowie ein großer Garten mit Blick Richtung Westen in das Ampertal. Von dort aus können die spektakulären Sonnenuntergänge genossen werden.

Die Schlafräume können durch die Fußboden- und Wandheizungen auf das individuelle Klima reguliert werden - egal im Winter durch Beheizen oder im Sommer durch Nutzung der Kühlung. Die Kühlung ist durch die Geothermiesonden möglich.

Die beiden angebotenen Etagen mit Terrasse, Grillplatz und Garten stehen voll möbliert bereit. In der monatlichen Pauschalmiete sind die Nebenkosten in Höhe von 680 € sowie die beiden Stellplätze enthalten. Es steht ein Kabel-Internet mit 400 Mbit/s zur Verfügung.

Das Haus wurde im Jahr 1970 erbaut und im Jahr 2015 saniert.

Ausstattung

Trotz Kühlbetrieb können im Sommer die Bäder separat beheizt werden.

Es stehen zwei Duscbäder (EG barrierefrei und behinderten gerecht) und ein Gäste-WC zur Verfügung.

Ein Schvedenofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Gemütlichkeit an besonders kalten Wintertagen. Vom Wohnzimmer aus kann direkt die Terrasse genutzt werden.

Die Küche ist voll ausgestattet mit einer großen Kühl-Gefrier-Kombination, einem Backofen sowie einer Mikrowelle. Direkt angeschlossen ist eine Speisekammer. In der Küche befindet sich der Esstisch. Mit dem integrierten Wintergarten kann direkt die Terrasse betreten werden. Von dort aus gelangt man mit wenigen Schritten zu einem Grillplatz, an dem bis zu 12 Personen um die Grillfläche sitzen können. Durch das Sonnensegel wird der Sitzplatz beschattet und kann auch bei Regen genutzt werden.

Es stehen elektrischen Jalousien zur Verfügung.

Der eingewachsene Garten mit einer Fläche von rd. 235 m² bietet Platz zum Spielen und Erholen.

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Anwesen liegt erhaben über den Dächern Kranzbergs im Landkreis Freising. Die Buslinien 616, 619 und 695 Richtung Garching, Freising und Allershausen sind leicht zu Fuß erreichbar. Ebenso gelangt man nach einem kurzen Spaziergang zu drei Restaurants, zwei Bäckereien und einem Allgemeinarzt. Kindergärten, Grundschule, Erholungs- und Sportmöglichkeiten sowie der Kranzberger See runden das nähere Umfeld ab. Im Nahe gelegenen Allershausen finden sich weiter Geschäfte, Tankstellen, Fitnesscenter, Discounter und Gaststätten.

Mit dem Auto:

15 min: Freising, Allershausen

20 min: Neufahrn, Eching

25 min: Flughafen MUC oder U-Bahn Garching Hochbrück

30 min: München

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Zugang über EG

Exposé - Galerie



Küche mit Speis



Küche Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrassenzugang

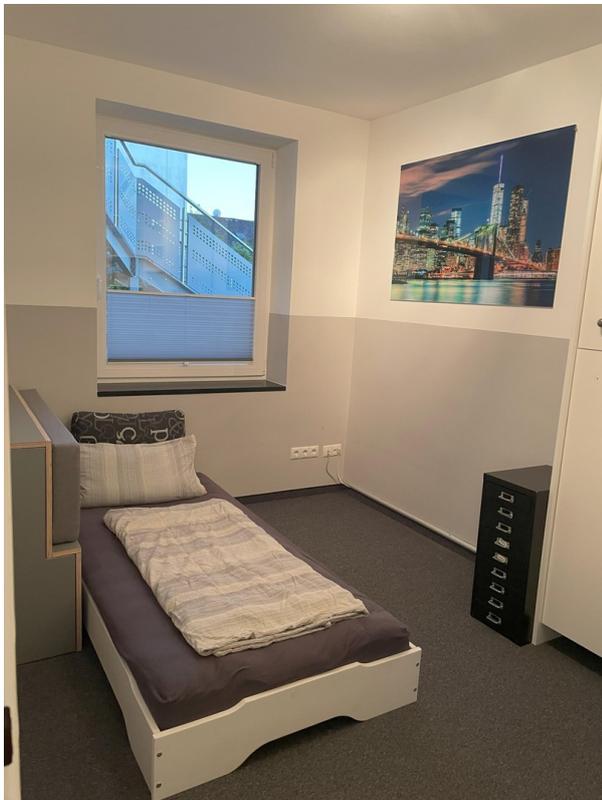


Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 - Balkon



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



Bad 1 - barrierefrei



Bad 2

Exposé - Galerie



Garten



Grillplatz mit Sonnensegel

Exposé - Galerie



Zugang zum Grillplatz



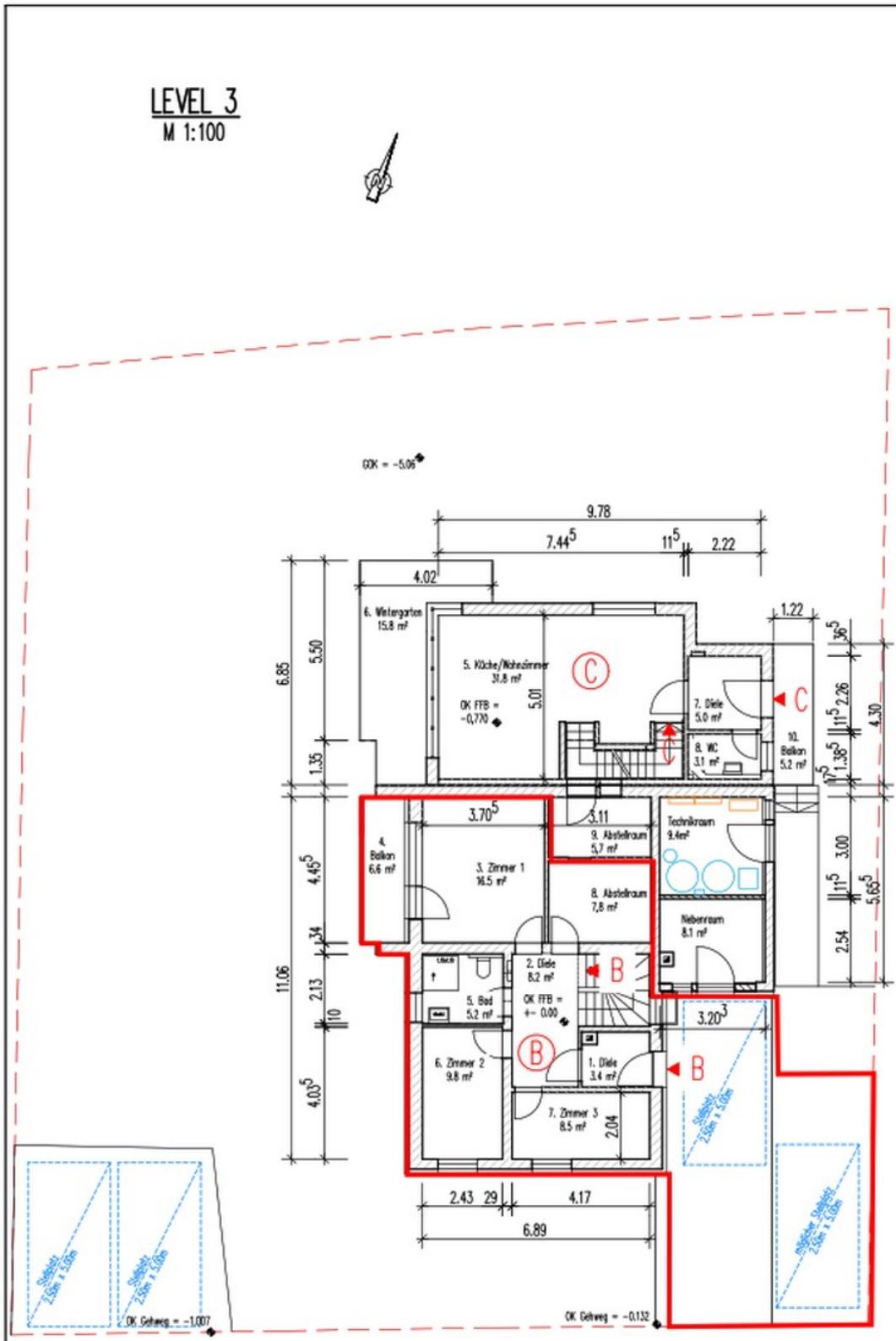
Terrasse mit Teich

Exposé - Galerie



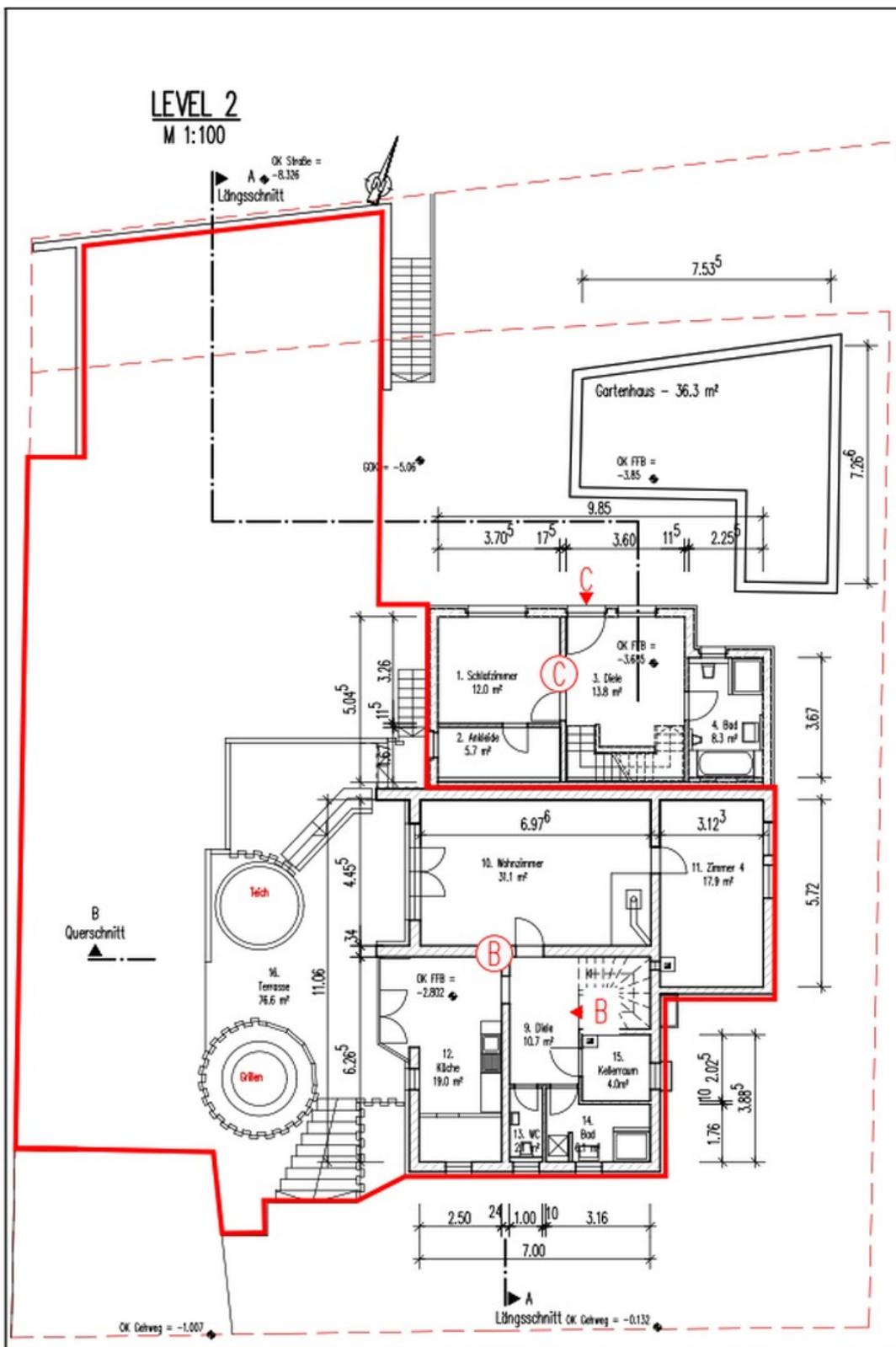
Sonnenterrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Gartenebene