

Kranzberg / Thalhausen

# Exklusives Anwesen bei Freising inkl. Baugrundstück: Luxus, Komfort und Hightech vereint

Objektnummer: 24085047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

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

Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085047
Wohnfläche	ca. 315 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.650.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	62.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie





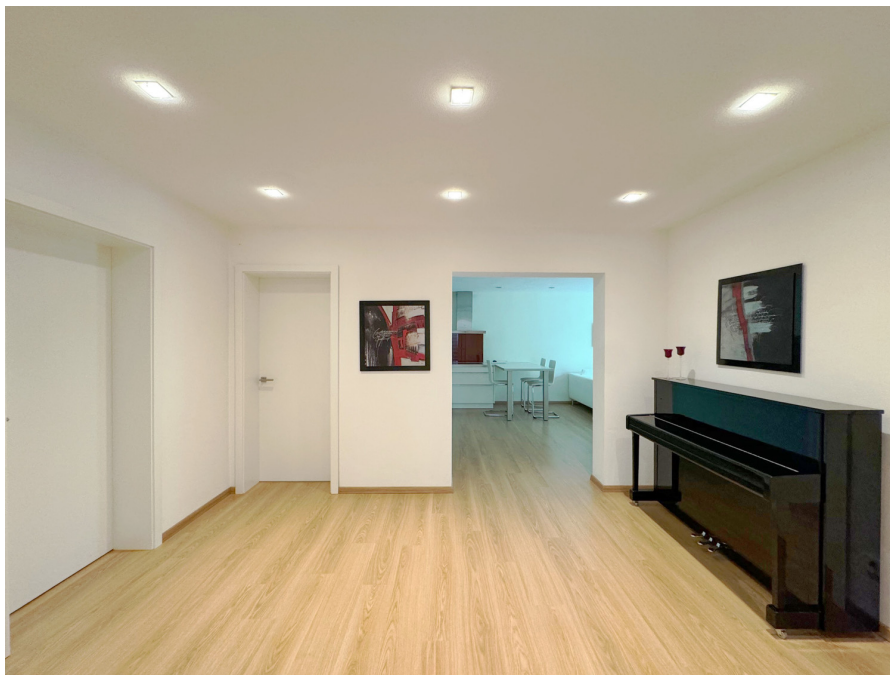
Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 354.254 € geschätzt. Der Preis variiert wahrscheinlich zwischen 313.200 € und 395.300 € liegen.

Objekt	Preis	Fläche	Preis/m²
4.138€	18.000	228,33	18,18
313.20€	18.000	17,39	17,61
395.30€	18.000	22,02	17,99

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 354.254 € geschätzt. Der Preis variiert wahrscheinlich zwischen 313.200 € und 395.300 € liegen.

Objekt	Preis	Fläche	Preis/m²
354.254€	18.000	19,68	18,00
313.20€	18.000	17,39	17,61
395.30€	18.000	22,02	17,99

Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

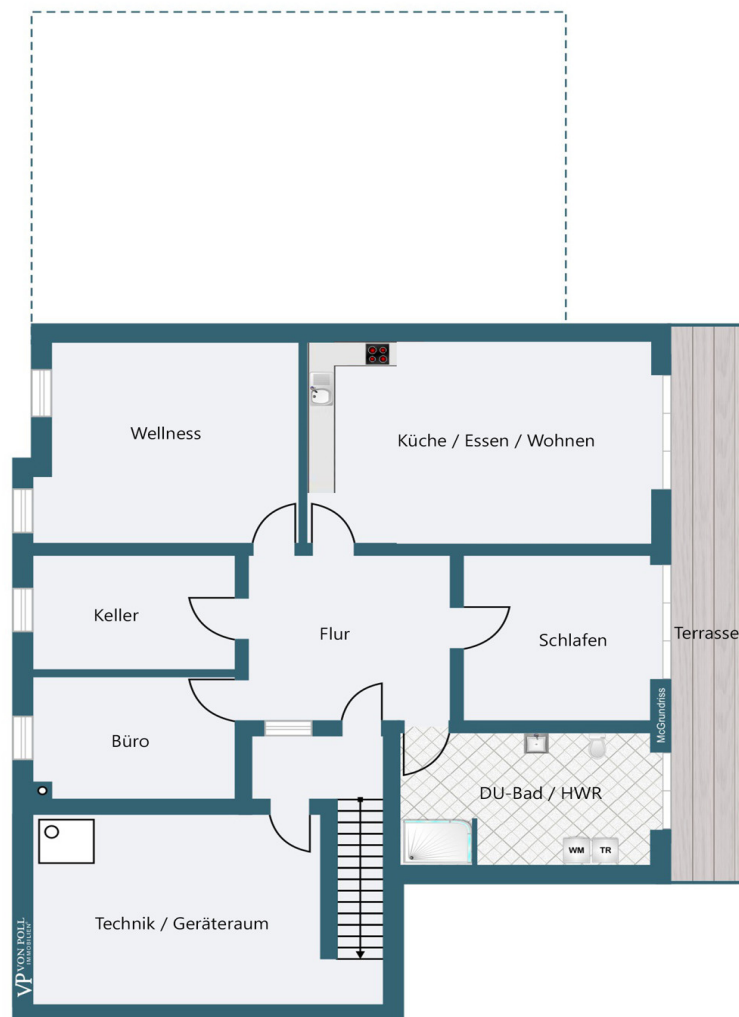
Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## 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: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Anwesen, erbaut im Jahr 2012, bietet eine unvergleichliche Kombination aus moderner Architektur, technischer Raffinesse und luxuriösem Komfort. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von 1000 m<sup>2</sup>, inklusive einem zusätzlichen Bauplatz, und einer Wohnfläche von 315 m<sup>2</sup> eröffnet dieses Domizil unzählige Möglichkeiten zur Entfaltung und zum Wohlfühlen. Das Haus erstreckt sich über drei wunderbar ausgenutzte Stockwerke und bietet genügend Raum für die ganze Familie. Der große, kaum einsehbare Garten ist liebevoll angelegt und verfügt über verschiedene Zonen, die zum Entspannen und Genießen einladen. Ein aufwändiges Außenlichtkonzept sorgt für eine stilvolle Atmosphäre und setzt das Anwesen auch bei Nacht gekonnt in Szene. Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Terrassen, die von verschiedenen Räumen aus zugänglich sind und vielfältige Möglichkeiten für gesellige Abende oder ruhige Momente bieten. Das Anwesen verfügt über zwei Zufahrten, die jeweils mit einer elektrischen Toranlage ausgestattet sind, sowie über ein Carport und ein unterkellertes Garagenhaus, was ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge bietet. Im Inneren des Hauses erwarten Sie zwei luxuriöse, neuwertige Einbauküchen, die keine Wünsche offenlassen. Die hohen Räume vermitteln ein Gefühl von Weite und Eleganz. Exklusive Designer-Einbauten verleihen dem Haus einen einzigartigen und besonderen Flair. Die technischen Ausstattungen erfüllen höchste Ansprüche und bieten modernen Wohnkomfort sowie zahlreiche Annehmlichkeiten. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung und bietet dank des Familienanschlusses eine ideale Umgebung für Kinder und Eltern. Überzeugen Sie sich von der einmaligen Gelegenheit und genießen Sie den Luxus und die Lebensqualität, die Ihnen dieses exklusive Anwesen in Thalhausen bei Kranzberg bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Ausstattung und Details

### Highlights dieser Immobilie

- \* Großzügige Wohnfläche von 315 m<sup>2</sup> auf drei Stockwerken
- \* Grundstück von ca. 1000 m<sup>2</sup> mit zusätzlichem Bauplatz
- \* Erweiterung um Wohn-, Pool-, Sauna-, Büro-, Gästehaus möglich
- \* Hohe Privatsphäre durch einen parkähnlichen, uneinsehbaren Garten
- \* Moderne Haustechnik mit zentraler Staubsaugeranlage und Entkalkungsanlage
- \* Aufwändiges Heizsystem mit Fußbodenheizung, Wandheizung und Radiatoren
- \* Keyless Hauseingänge mit Zahlencode
- \* Edles Echtholzparkett aus Kirschbaum im gesamten Haus
- \* Zwei luxuriöse, neuwertige Einbauküchen
- \* Drei Bäder im Haupthaus mit übergroßen Duschen und Feinsteinzeug im Großformat
- \* Wellnessraum mit Kneipdusche und Saunavorbereitung
- \* Großraumdoppelgarage und Carport, beide voll unterkellert
- \* Stilvolle Atmosphäre durch ein aufwändiges Außenlichtkonzept
- \* Drei Gartenterrassen auf verschiedenen Ebenen, Hauptterrasse mit Alu-Glasdachkonstruktion
- \* Überhohe Räume mit raumhohen, übergroßen Schiebetüren im Wohnzimmer
- \* Zwei Zufahrten mit jeweils elektrischer Toranlage

Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Alles zum Standort

Das Anwesen liegt malerisch eingebettet in der reizvollen Landschaft Oberbayerns und bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und Nähe zu urbanen Zentren. Nur wenige Kilometer von der lebendigen Universitätsstadt Freising entfernt, verbindet die Lage das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Natur des ländlichen Lebens mit der schnellen Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten. Verkehrsanbindung Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an wichtige Verkehrsachsen. Die Autobahn A9 und die Bundesstraße B13 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung nach München, das ca. 35 Kilometer südlich liegt. Der Flughafen München ist ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet ideale Bedingungen für internationale Geschäftsreisende und Urlauber. Infrastruktur In Kranzberg und der nahegelegenen Stadt Freising finden Sie eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken. Die historische Altstadt von Freising lädt mit ihren charmanten Gassen, gemütlichen Cafés und vielfältigen Kulturangeboten zum Bummeln und Verweilen ein. Freizeit und Erholung Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege durchziehen die umliegende Natur und laden zu ausgedehnten Touren ein. Der nahegelegene Kranzberger See ist ein beliebtes Ziel für Badefreunde und Wassersportler. Auch der Naturpark Amperauen bietet naturnahe Erlebnisse und Erholung in der freien Natur. Gemeinschaft und Lebensqualität Die Ortschaft zeichnet sich durch eine starke Dorfgemeinschaft und ein reges Vereinsleben aus. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste fördern das Zusammengehörigkeitsgefühl und bieten Gelegenheit, die Nachbarn und Mitbürger besser kennenzulernen. Die Lebensqualität in Thalhausen ist geprägt von der harmonischen Verbindung aus Tradition und Moderne, Naturverbundenheit und der Nähe zu den Metropolen. Erleben Sie die Vorzüge und entdecken Sie, warum dieser Ort als Wohnort so begehrt ist. Hier finden Sie die ideale Umgebung für ein harmonisches und erfülltes Leben inmitten der wunderschönen Natur Oberbayerns.



Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 62.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24085047 - 85402 Kranzberg / Thalhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)