

## Nandlstadt! Neuwertige Doppelhaushälfte in familienfreundlicher, ruhiger Lage

Doppelhaushälfte / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0101  
Adresse: DE-85405 Nandlstadt  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 695.000,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 % MwSt  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 136 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 5,5  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Wohnzimmer: 1  
Anzahl Schlafzimmer: 4  
Anzahl separater WC's: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 345 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzart: Außenstellplatz  
Nutzfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung  
Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
weitere Räume: Abstellraum  
Keller: ja

unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	dreifach verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Dachform:	Satteldach

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Zustandsart:	neuwertig

### 1.6. Verwaltung

verfügbar ab:	sofort
---------------	--------

### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A+
erstellt am:	17.12.2024
gültig bis:	16.12.2034
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 17,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

### 1.8. Beschreibung im Detail

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese, in Holzständerbauweise errichtete, Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohnambiente in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 341 m<sup>2</sup> ist dieses Haus ideal für Familien, die Wert auf Platz, Funktionalität und Nachhaltigkeit legen.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf 5 Zimmern, die alle lichtdurchflutet und optimal nutzbar sind. Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte den Grundrissen. Moderne Fliesen- und Laminatböden sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Wärme und Komfort sorgt.

Ein weiteres Highlight, in der großzügigen Küche mit anschließender Speisekammer, ist die hochwertige Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Große Fensterflächen schaffen eine helle und einladende Atmosphäre in allen Wohnbereichen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz werden bei dieser Immobilie großgeschrieben: Das Haus entspricht dem KfW-40-Standard und ist mit einer umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen Kaminanschluss mit Vorbereitung für einen Wärmetauscher. Eine 5000-Liter-Regenwasserzisterne und eine 3,6-kWp-PV-Anlage ergänzen das nachhaltige Konzept und helfen, die laufenden Kosten erheblich zu senken. Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden, sodass Sie von modernster digitaler Infrastruktur profitieren.

Die familienfreundliche Lage rundet dieses Angebot perfekt ab. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese neuwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Design, Nachhaltigkeit und familienfreundliches Wohnen auf hohem Niveau.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen bzw. einer Besichtigung gerne zur Verfügung.

## **1.9. Beschreibung der Lage**

Markt Nandlstadt liegt im nördlichen Landkreis Freising, im Herzen der Hallertau. Nur ca. 18 km nach Freising und ca. 30 km Zum Flughafen. Die attraktive und stetig wachsende Gemeinde (ca. 5000 Einwohner) zeichnet sich unter anderem durch ihren hohen Wohn- und Freizeitwert aus und verfügt über eine gute Infrastruktur. Kindergärten, Grund- und Hauptschule sind vor Ort. Für die Freizeitgestaltung stehen ein Hallenbad, ein Freibad und viele Vereine zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Zahnarzt und Apotheke ebenfalls gewährleistet. Durch die ansässigen Restaurants kann man sich auch kulinarisch verwöhnen lassen.

ca. 15 Autominuten nach Freising, ca. 25 Autominuten zum Flughafen München

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Moderne und gehobene Ausstattung:

KfW 40, Photovoltaik 5,6 kwp Luft-Wasser-Wärme-Pumpe, Glasfaser, EBK weiße Kunststofffenster, 3-fach-verglast mit Aussenrollos, Fußbodenheizung

Kaminanschluss mit Vorbereitung für Wärmetauscher

Werkstatt mit Eboxidharzboden und Starkstromanschluss

Regenwasserzisterne (5000L), Gartenhaus

### **1.11. Details zur Provision**

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

### **1.12. Weitere Informationen**

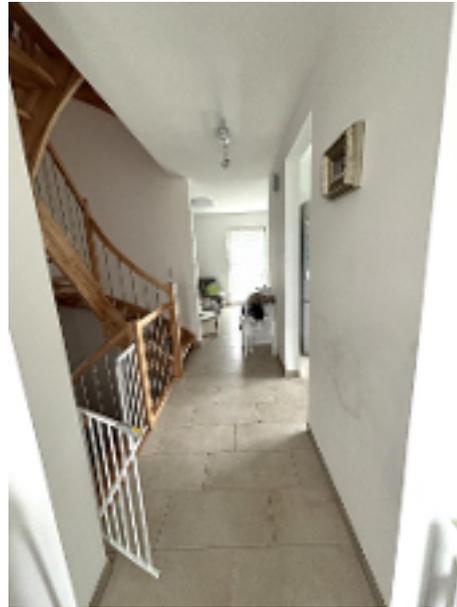
Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Außenansicht



Diele



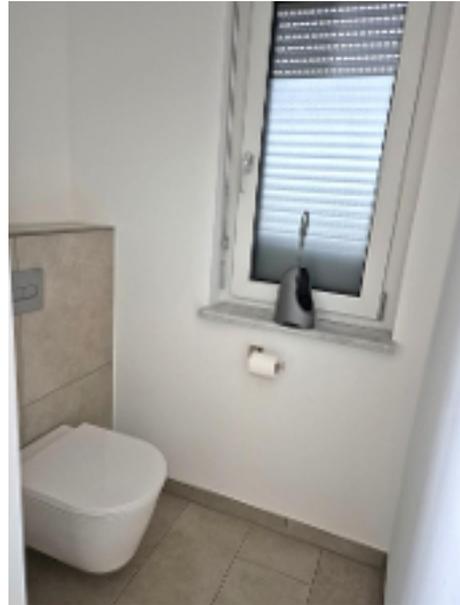
Bad mit...



...Wanne und...



„„Dusche und...



...abgemauerten WC



Kinderzimmer mit...



...Schlafnische



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Studio

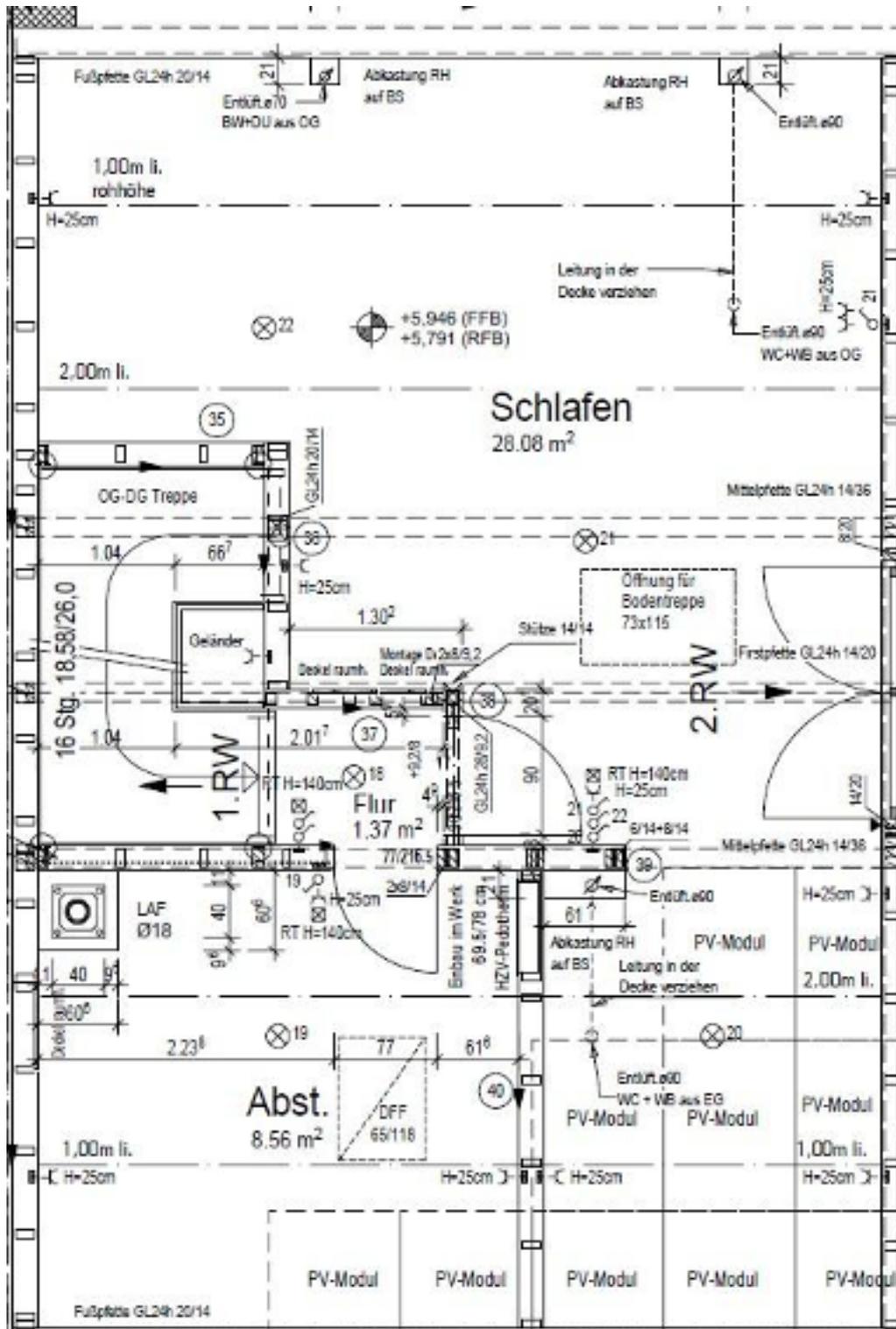


Abstellraum

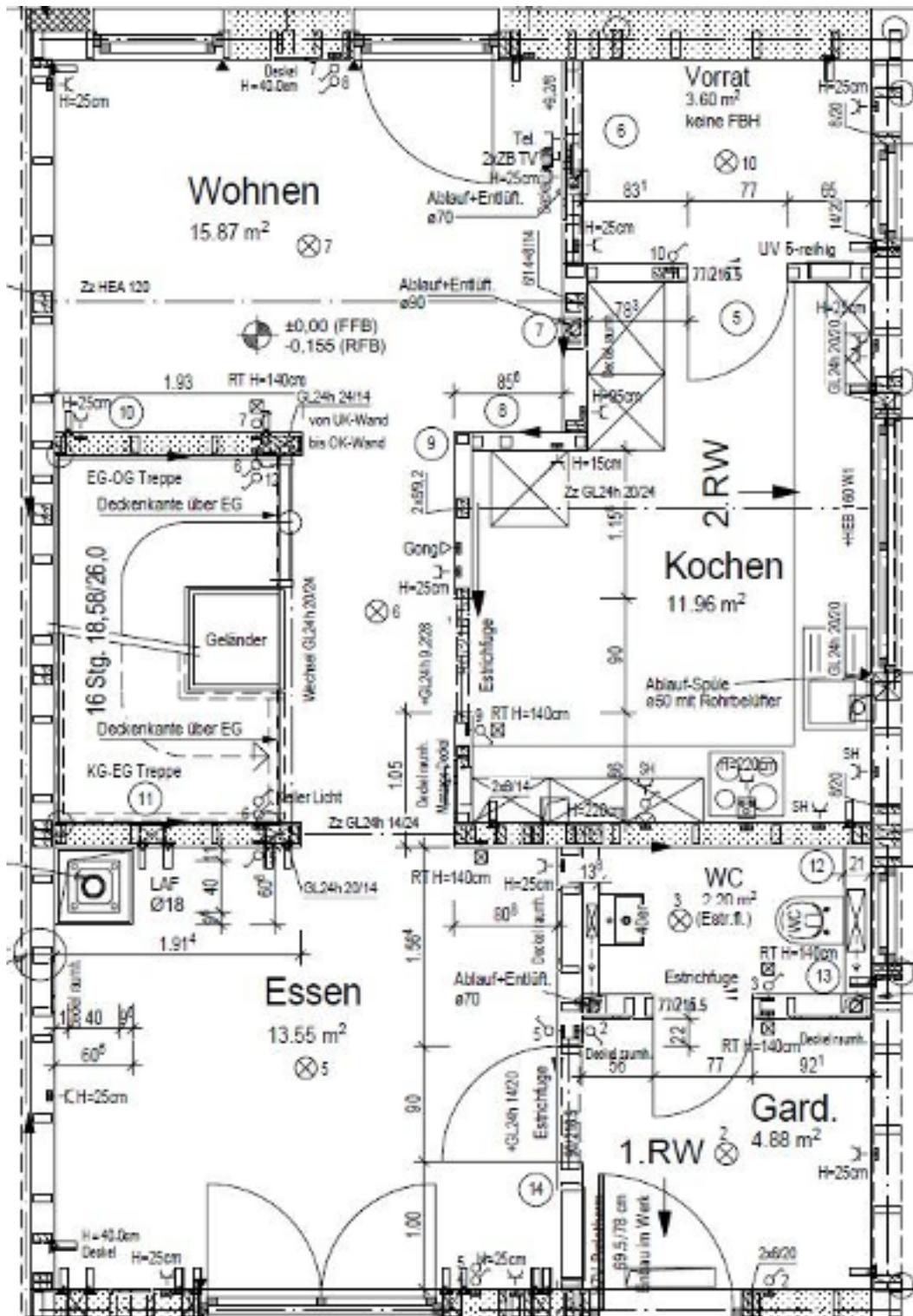


Keller/Werkstatt

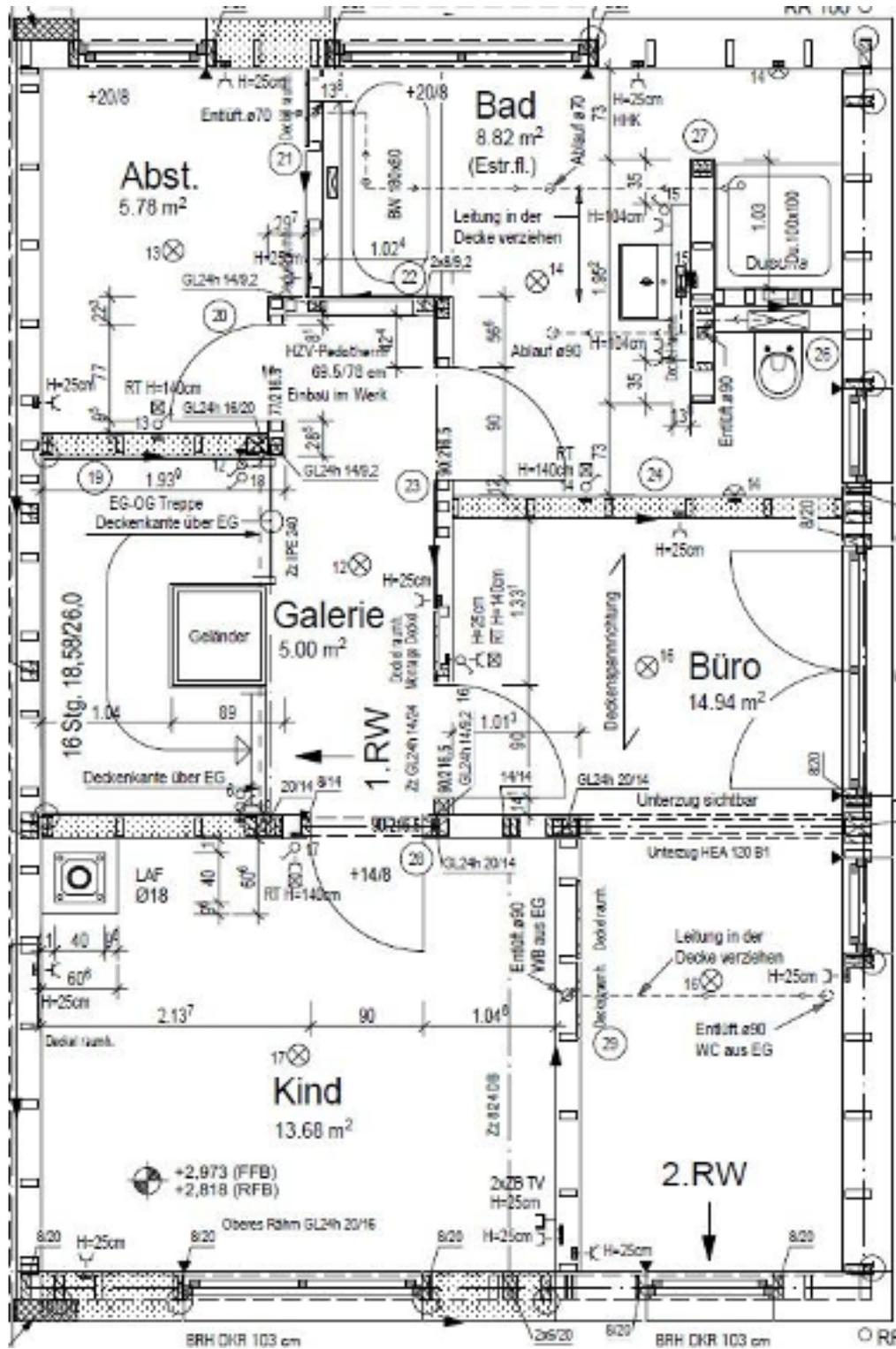
3. DG



## 4. EG



5. OG



## 6. Agentur

### 6.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

### 6.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>