

Familienfreundliche, großzügige Doppelhaushälfte mit Garage

Doppelhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0105
Adresse: DE-85405 Nandlstadt
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 690.000,00 EUR
inkl. Stellplatz: ja
Courtage / Provision: 2,38 % incl. gesetzlicher MwSt
Courtage inkl. MwSt: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 166 m²
Zimmerzahl: 5
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Wohnzimmer: 1
Anzahl Schlafzimmer: 4
Anzahl separater WC's: 1
Anzahl Terrassen: 1
Grundstücksfläche: ca. 257 m²
Anzahl Stellplätze: 3
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage
Kellerfläche: ca. 80 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuern: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Bodenbelag: Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses: Massivhaus
Küche: offene Küche
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster

Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2012
Zustandsart:	neuwertig

1.6. Verwaltung

verfügbar ab:	nach Absprache
---------------	----------------

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A+
erstellt am:	11.03.2025
gültig bis:	11.03.2035
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 20 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.8. Beschreibung im Detail

Diese 2012 errichtete, moderne Doppelhaushälfte besticht durch die großzügige Raumaufteilung und bietet Wohnkomfort für die Familie und/oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Bei der Ausstattung wurde viel Wert auf hochwertige, schöne und zeitlose Materialien gelegt. Der Eingangsbereich des Hauses verbirgt eine praktische Garderobennische und bietet Zugang in das Gäste-WC sowie, über eine gemauerte Treppe, in die oberen Etagen und in den Keller. Der Lebensmittelpunkt des Hauses ist ein sonniger, über L geschnittener Wohn-/Ess- mit offen gehaltenen Kochbereich, der ausreichend Platz für gesellige Familienabende bietet. Die bodentiefen Fensterelemente erlauben viel Lichteinfall und bieten Zugang auf die große Süd-Terrasse mit Treppe in den Garten. Das 1.OG ist in drei Schlafräume und dem großzügigem, mit Wanne und Dusche ausgestattetem, Tageslichtbad aufgeteilt. Die hellen Schlaf/Kinderzimmer verfügen über gute Stellflächen und sind mit pflegeleichten Laminatböden ausgestattet. Der ausgebaute und abgeschlossene Spitzboden bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im komplett unterkellertem Bereich des Hauses steht ein großer Hobbyraum, ein Wirtschaftsraum, der Technikraum und ein Vorratsraum zur Verfügung. Eine große Doppelgarage und zwei Außenstellplätze komplettieren das Angebot dieser familienfreundlichen Doppelhaushälfte.

1.9. Beschreibung der Lage

Markt Nandlstadt liegt im nördlichen Landkreis Freising. Nur ca. 18 km von Freising und ca. 28 km vom Flughafen entfernt. 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. Zwei Kindergärten, eine Kindergruppe, Grund- und Mittelschule sind vor Ort. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. ein Hallenbad, das beliebte Waldbad und viele weitere Vereine bieten einen hohen Freizeitwert. Die medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte und einer Apotheke ebenfalls gewährleistet. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch kulinarisch kann man sich in Nandlstadt verwöhnen lassen.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

Geschmackvolle Ausstattung mit pflegeleichten und zeitlosen Fliesenböden; Laminat in den Schlafräumen; weiße Kunststofffenster mit Außenrollos; geräumiges Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC; Luftwärmepumpe; Doppel-Garage;

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.

Energieausweis wird nachgereicht.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie



Terrasse



Garten



Diele



Gäste-WC



Kochbereich



Kochen/Essen



Wohn-Essbereich



Diele 1.OG



Bad mit Dusche...



...und Wanne



Kinderzimmer



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Studio



Studio



Hobbyraum



Technikraum



Zugang Garage

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

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

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com