

## Ch.Schülke Immob. - Für Naturfreunde, großzügige 3-Zimmer-EG-Mais.-Wohnung

Erdgeschosswohnung / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0533  
Adresse: DE-85405 Nandlstadt  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 800,00 EUR  
Nettokaltmiete: 800,00 EUR  
Warmmiete: 1.000,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 200,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 3  
Anzahl Badezimmer: 1  
Stellplatzart: Außenstellplatz

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung: Holz, Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat  
Küche: Einbauküche, Wohnküche  
Badezimmer: mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
Keller: nein  
Garten /-nutzung: nein  
Verglasung: doppelt verglast  
Kamin (Anschluss): ja  
Kamin (Art): Kaminofen  
Fenster: Kunststoff  
Rollladen: ja  
Rollladen (Art): Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

Zustandsart: gepflegt

### 1.6. Verwaltung

verfügbar ab: 01.01.2025

Gewerbliche Nutzung möglich: nein

Haustiere: nein

### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: nein

### 1.8. Beschreibung im Detail

Diese renovierte 3-Zimmer-Erdgeschoss-Maisonette-Wohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein gemütliches und modernes Zuhause in idyllischer Lage. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen in einem Haus mit nur drei Parteien und verfügt über einen eigenen Eingang sowie einer kleinen Terrasse davor, die zum Entspannen einlädt.

Der Eingangsbereich führt in eine großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche, die zum gemeinsamen Kochen einlädt. Das lichtdurchflutete Tageslichtbad ist großzügig gestaltet und mit einer Badewanne, Dusche sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet. Eine Treppe führt von der Diele aus ins Souterrain zu einem weiteren großen Raum, der sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet.

Für eine behagliche Atmosphäre sorgt der Schwedenofen, der an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet. Die Wohnung ist mit pflegeleichten Fliesen- und Laminatböden ausgestattet, und alle Zimmer verfügen über digitale TV-Anschlüsse. Zurzeit wird die Wohnung renoviert: Helle, neue Türen und Zargen sowie die Entfernung der bisherigen Holzdecken (die noch auf den Fotos zu sehen sind) schaffen ein noch freundlicheres, modernes Wohnambiente. Direkt am Haus steht zudem ein privater Außenstellplatz zur Verfügung.

### 1.9. Beschreibung der Lage

Wunderschöne und ruhige Lage, ca 2 km außerhalb von Nandlstadt.

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.

Auto erforderlich!

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

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

Ausstattung und Highlights:

Großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche für gesellige Kochabende

Lichtdurchflutetes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Anschluss für die Waschmaschine

Großes, vielseitiges Zimmer im Souterrain – ideal als Büro oder Gästezimmer

Schwedenofen für behagliche Wärme und gemütliches Ambiente

Renoviert: Helle, neue Türen und Zargen sowie entfernte Holzdecken sorgen für ein freundliches und modernes Wohngefühl

Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat für eine leichte Pflege

Digitale TV-Anschlüsse in allen Zimmern

### **1.11. 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



Wohnküche mit EBK



Diele



Schlafzimmer



Bad mit...



...Wanne und Dusche

### 3. Agentur

#### 3.1. 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>

#### 3.2. 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>