

Großzügige, sonnige DHH mit Doppelgarage

Doppelhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0103
Adresse:	DE-85405 Nandlstadt Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	675.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	2,38 % des Kaufpreises incl. MwSt
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 166,46 m ²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 331 m ²
Anzahl Stellplätze:	4
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Doppelgarage
Kellerfläche:	ca. 80 m ²

1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	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
----------	------

1.6. Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
verfügbar ab:	ab sofort

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A+
erstellt am:	06.03.2025
gültig bis:	06.03.2035
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 22 kWh/(m²a)
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 ausgestatteten, Tageslichtbad aufgeteilt. Die hellen Schlaf/Kinderzimmer verfügen über gute Stellflächen und sind mit modernen 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 Garage und zwei Außenstellplätze gehören zum Haus.

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 Kinderkrippe, 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 Kunsstofffenster 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



Garten



Terrasse mit Zugang...



...in die Garage



Garten



Diele mit Garderobennische



Gäste-WC



Wohnbereich



Ess-Kochbereich



Küche ohne EBK



Bad mit Dusche...



...und Wanne



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Studio



Studio



Studio

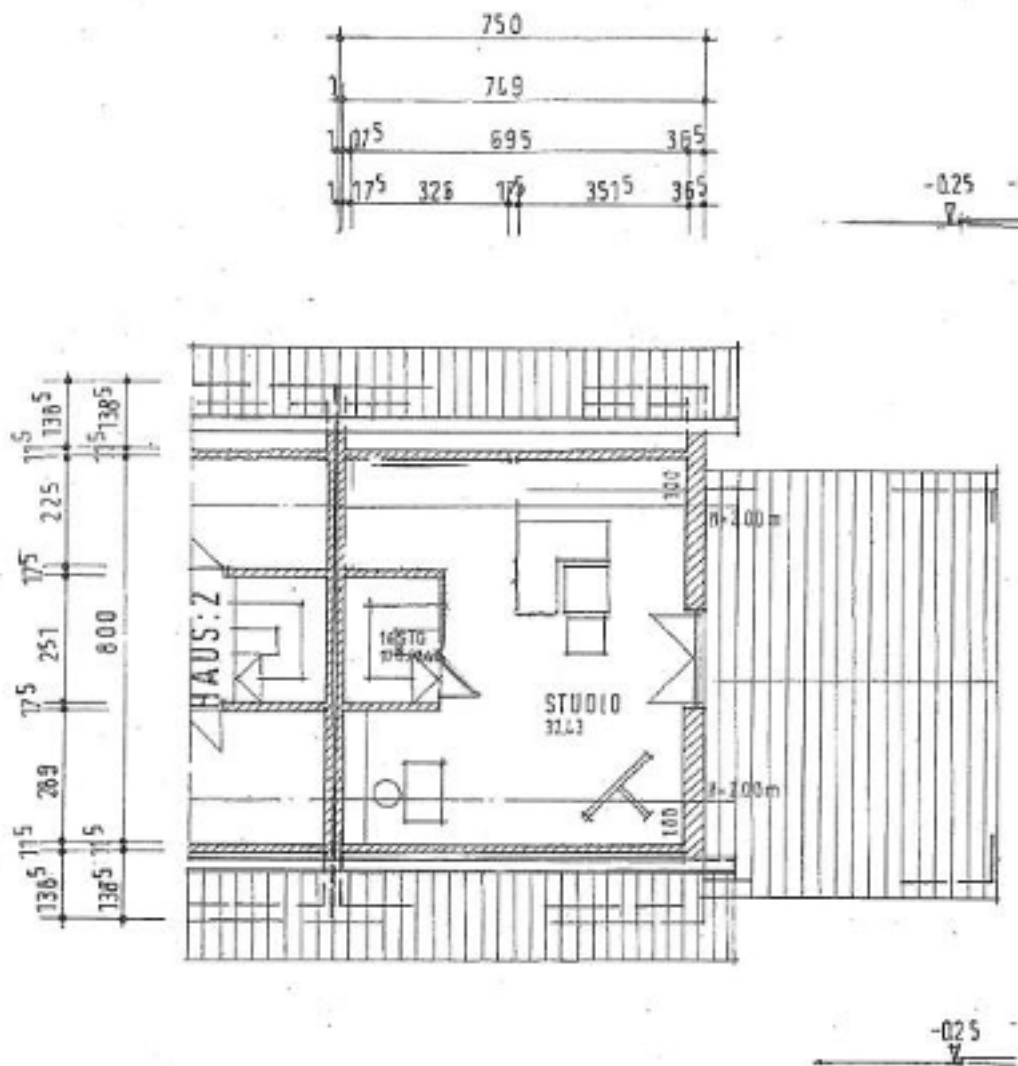


Hobbyraum



Technikraum

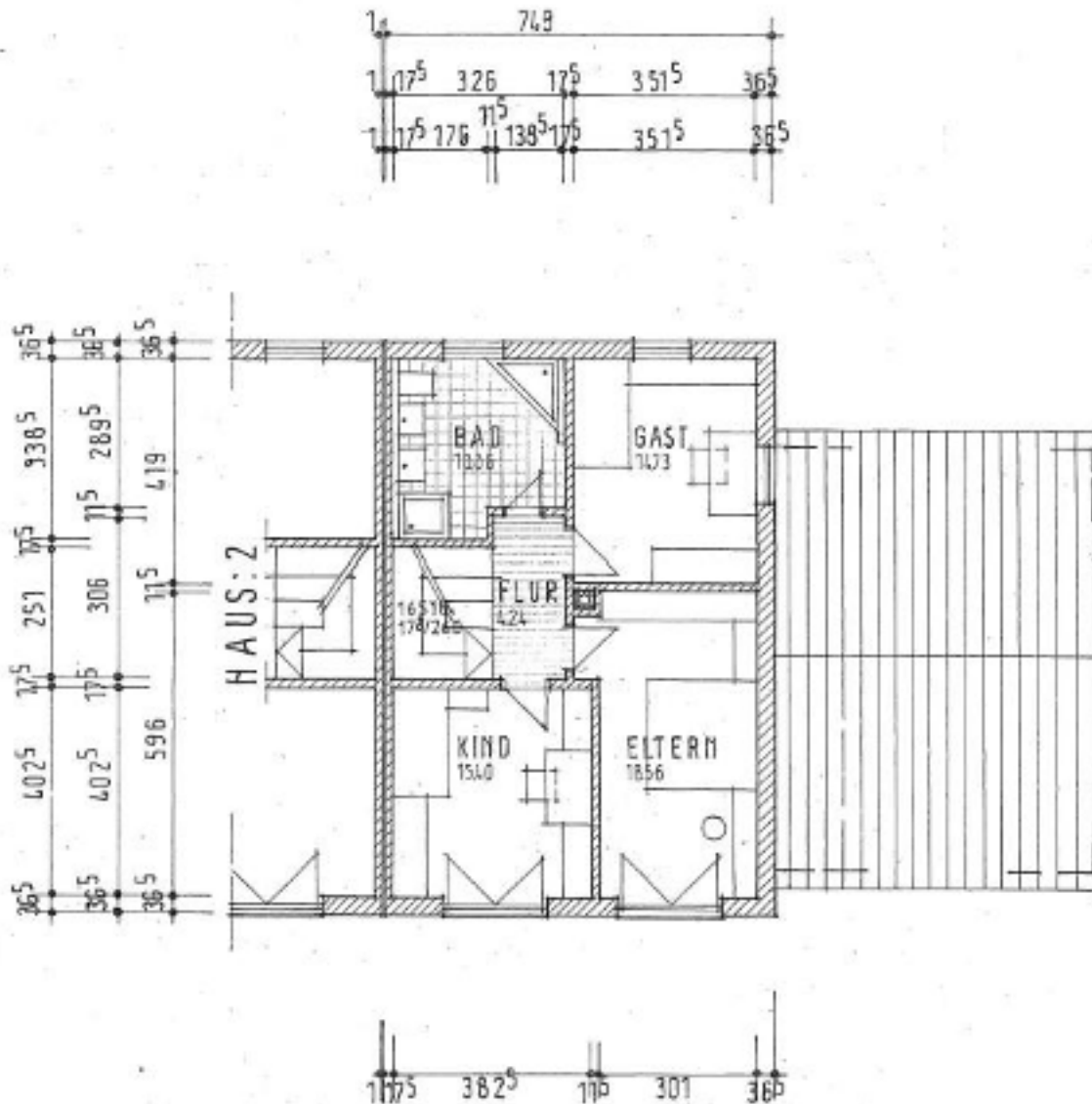
3. DG



GRUNDRISS-D.G.

4. 1.OG

GER-STR.

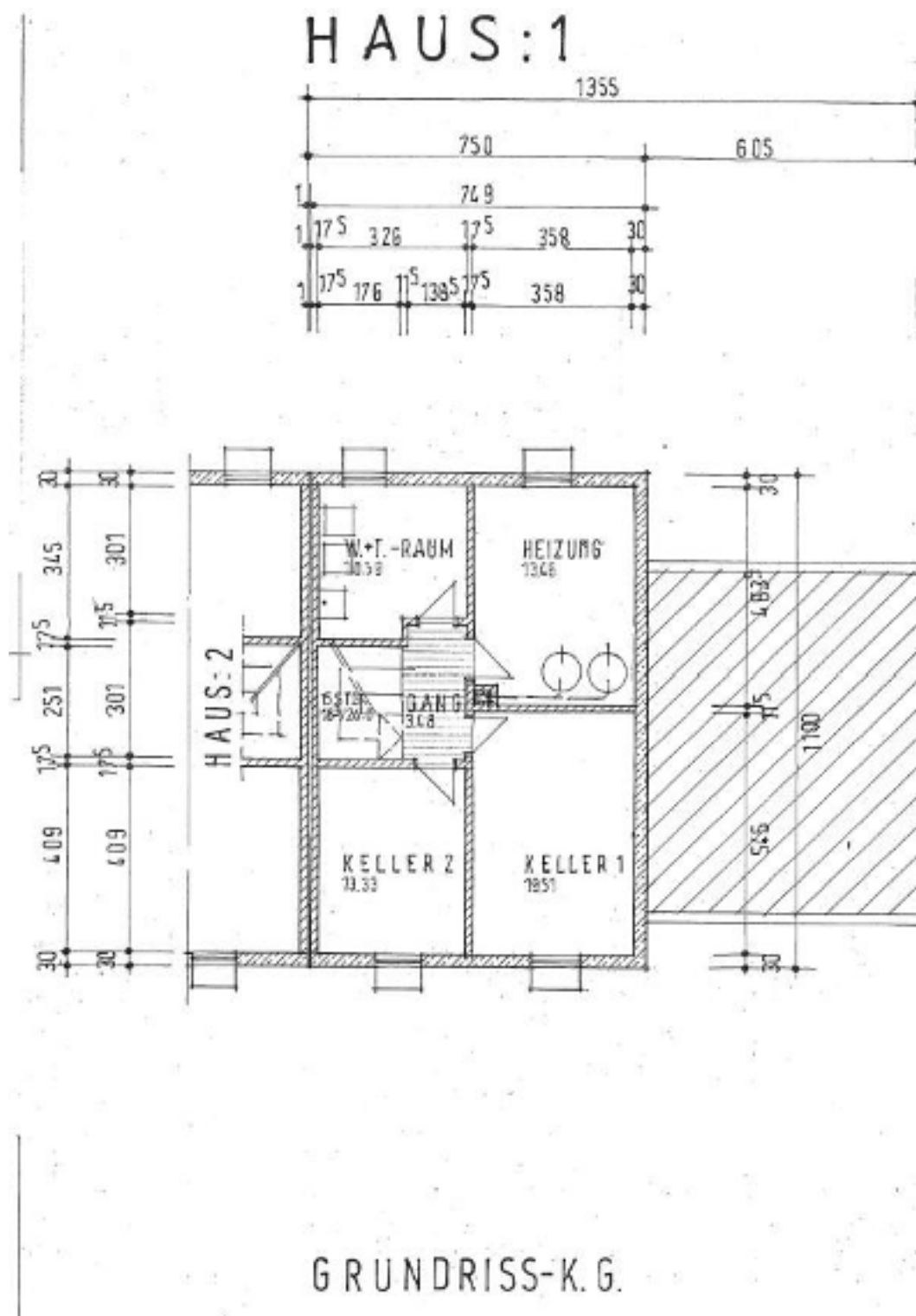


GRUNDRISS-0.G.

The floor plan shows a house with the following features and dimensions:

- Overall Dimensions:**
 - Width: 1355 (divided into 729 and 625)
 - Depth: 1100 (divided into 650 and 450)
- Rooms and Areas:**
 - HAUS: 2** (Main house area)
 - KC-ESSEN-WOHNEN** (Kitchen, Dining, Living area) with area 4839
 - GARD FLUR** (Garden Floor) with area 667
 - GARAGE 1** with area 2150
 - GARAGE 2** with area 2150
 - TERRASSE** (Terrace) with area 373
- Dimensions and Measurements:**
 - Top horizontal dimensions: 1355, 729, 625, 1027, 768, 10
 - Left vertical dimensions: 1100, 650, 450
 - Right vertical dimensions: 750, 22, 768, 10
 - Internal horizontal dimensions: 351.5, 36.5, 310, 280, 102.10, 280, 10
 - Internal vertical dimensions: 117.5, 163.5, 11.5, 151, 12.5, 69.5, 36.5, 310, 280, 10
 - Other measurements: AF=60.5m, AF/2=30.9m, AF=3.00m, AF/2=1.9m, AF=6.95m, AF=65.0m
- Labels and Notes:**
 - FIXPUNKT-DKSTRASSE-02
 - WALDBURI
 - GEHSTEG
 - GRUNDRISSE-EG

6. Keller



7. Agentur

7.1. 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

7.2. Ihr Ansprechpartner

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