

Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777

Fax: 0 87 61 / 70 778

www.schuelke-immobilien.de

Familienfreundliche, großzügige Doppelhaushälfte mit Garage

Doppelhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0105

Adresse: DE-85405 Nandlstatdt

Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 650.000,00 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

Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Bodenbelag: Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses: Massivhaus

Küche: offene Küche

Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Keller:jaunterkellert:jaGarten /-nutzung:jaBalkon / Terrasse:jaAusrichtung 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/(m²a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: ja



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

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 1.0G 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 Kindergrippe, 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.



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

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



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie





Garten



Terrasse



Diele



Gäste-WC



Kochbereich

Kochen/Essen



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de



Wohn-Essbereich



Diele 1.0G



Bad mit Dusche...



...und Wanne



Kinderzimmer



Kinderzimmer/Büro



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de



Schlafzimmer

Studio





Studio

Hobbyraum





Technikraum

Zugang Garage



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma: Schülke Immobilien Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Adresse:

Deutschland

Aufsichtsbehörde: Landratsamt Freising

Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):

USt-IdNr: DE 174 811 651

Vertretungsberechtigter: Frau Christine Schülke

Webseite: www.schuelke-immobilien.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Christine Schülke Name: Telefon: 0876170777

0876170778 Fax:

E-Mail: info@schuelke-immobilien.com