

Familienfreundliches EFH mit durchdachtem Grundriss und schönem Garten

Einfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0119
Adresse: DE-85405 Nandlstadt
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 479.000,00 EUR
inkl. Stellplatz: ja
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 % Mwst
Courtage inkl. Mwst: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 107 m²
Zimmerzahl: 5
Anzahl Badezimmer: 2
Anzahl Wohnzimmer: 1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer: 4
Anzahl separater WC's: 1
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Terrassen: 1
Grundstücksfläche: ca. 477 m²
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage
Kellerfläche: ca. 60 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Gas
Bodenbelag: Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses: Fertighaus
Küche: Einbauküche, offene Küche

Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Hobbyraum, Wasch-/ Trockenraum
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Dachform:	Satteldach
1.5. Zustandsangaben	
Baujahr:	2012
Zustandsart:	gepflegt
1.6. Umfeld	
nächste Stadt:	Freising
1.7. Verwaltung	
verfügbar ab:	nach Absprache
1.8. Energieausweis	
Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A
erstellt am:	13.04.2026
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 36,9 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 2012 in solider Holzständerbauweise von der renommierten Baufirma massa haus errichtet und bietet auf ca. 107 m² Wohnfläche mit insgesamt 5 Zimmern ein für diese Größe besonders gut durchdachtes und sehr gut nutzbares Raumkonzept. Das Haus befindet sich auf einem schönen, ca. 477 m² großen Grundstück und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre suchen.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier gehen Küche, Essbereich und Wohnzimmer harmonisch ineinander über und schaffen ein modernes und zugleich gemütliches Wohngefühl. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten, wodurch der Außenbereich ideal in das tägliche Wohnen eingebunden wird. Der vorhandene Schwedenofen sorgt an kalten Wintertagen für behagliche Wärme und eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Diele, mit Platz für die Gardarobe, auch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein modern gefliestes Tageslichtbad mit Eckwanne.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad sowie einen West-Balkon, der von zwei der Zimmer aus begehbar ist und zusätzlichen Freiraum schafft.

Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand mit zeitgemäßer und sehr gut gelöster Grundrissgestaltung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Im Untergeschoss befinden sich ein Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, zwei geräumige Kellerräume sowie ein kleiner Vorratsraum. Der Kellerbereich ist nicht beheizt.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung mit unterirdischem Gastank. Abgerundet wird das Angebot durch eine Fertiggarage sowie einen Außenstellplatz.

Das Haus verfügt über eine schöne Außenfläche und eignet sich ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause mit ausreichend Platz und angenehmem Wohnkomfort suchen.

1.10. 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, das beliebte "Waldbad" 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.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Zeitgemäße und moderne Ausstattung mit geschmackvoll gefliesten Bädern, pflegeleichte Fliesen - und Laminatböden, Gasheizung (unterirdischer Gastank), weiße Kunststofffenster mit Außenrollos, moderne EBK

1.12. 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.

1.13. 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

2. Galerie



Essen/Kochen



EBK



Essnische



Wohnbereich



Diele EG



Schlafzimmer EG



Bad EG



WC EG



Diele OG



OG Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer



Diele Keller



Hobbyraum



Vorratsraum



Kellerraum

6. Agentur

6.1. 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

6.2. Ihr Ansprechpartner

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