Nandlstadt

Viel Platz für Familie und mehrere Generationen – Haus mit großem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26185017



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 827 m²

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26185017
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

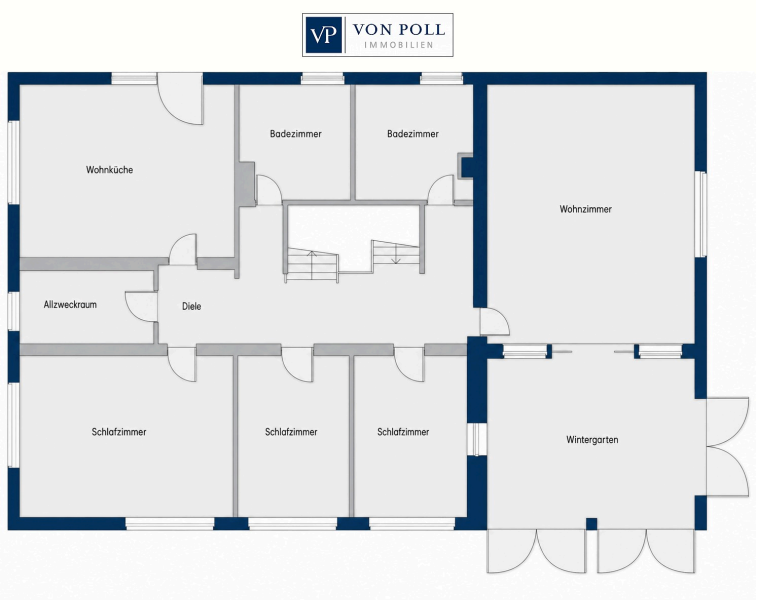
Auf einen Blick: Energiedaten

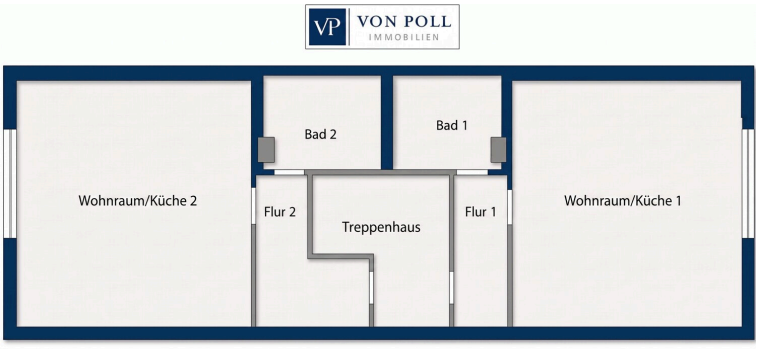
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	95 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Ein erster Eindruck

Wer für seine Familie viel Platz sucht und ein Haus nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchte, findet hier Möglichkeiten, die heute nur noch selten zu finden sind.

Das freistehende Haus steht auf einem rund 827 m² großen Grundstück in der gewachsenen Wohnlage „Nandlstädter Höhe“ in Nandlstadt. Der Garten, die ruhige Wohnlage und vor allem die großzügigen Flächen machen das Haus besonders interessant für Familien mit mehreren Kindern, für mehrere Generationen unter einem Dach oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Das Gebäude verteilt sich über drei Ebenen und bietet deutlich mehr Platz, als man von außen zunächst vermuten würde.

Der Mittelpunkt des Hauses ist das großzügige Erdgeschoss.
Das große Wohnzimmer mit Kachelofen bietet viel Platz für das gemütliche Familienleben und die geräumige Wohnküche fördert gemeinsame Mahlzeiten. Direkt neben der Küche befindet sich die separate Speisekammer. Drei Schlafzimmer und zwei Bäder sorgen dafür, dass auch eine größere Familie im Alltag genügend Platz hat. Besonders schön ist der rund 22 m² große, beheizte Wintergarten. Von hier öffnet sich der Blick in den eingewachsenen Garten. Die Terrasse und die Südwest-Ausrichtung schaffen einen schönen Platz für lange Nachmittage im Freien, für Kinder, gemeinsame Essen oder einfach etwas Ruhe nach Feierabend.

Auch das Dachgeschoss bietet viel Platz für die nächste Lebensphase einer Familie.
Die Aufteilung zeigt zwei voneinander getrennte Bereiche mit eigenen Bädern und ausreichend Fläche für Schlafen, Wohnen, Arbeiten und Kochbereiche. Damit eignet sich die Ebene beispielsweise für ältere Kinder, die mehr Eigenständigkeit möchten, für Eltern oder Großeltern, die mit im Haus leben sollen, oder für großzügige Büro- und Gästebereiche.
Wer langfristig an ein echtes Mehrgenerationenhaus mit getrennten Wohneinheiten denkt, findet hier sehr gute räumliche Voraussetzungen.

Durch die Hanglage bietet auch der Keller ungewöhnlich viel nutzbaren Raum.
Herzstück ist ein großer Mehrzweckraum. Hier ist Platz für Fitness, Werkstatt, Hobby, Spielzimmer, Homeoffice oder einen großen Bereich für Jugendliche. Daneben stehen ein Bad sowie Wasch-, Heiz- und Abstellräume zur Verfügung. Zwei Garagen sind direkt in das Haus integriert – gerade im Familienalltag ein praktischer Vorteil, weil man trockenen Fußes ins Gebäude gelangt.
Auch auf dieser Ebene bestehen Möglichkeiten, einzelne Bereiche künftig anders oder intensiver zu nutzen.

Das Haus ist kein Objekt, bei dem man lediglich die Möbel aufstellt und einzieht. Es ist in vielen Bereichen in die Jahre gekommen und Käufer sollten eine umfassende Modernisierung und Sanierung mit einplanen.
Gerade darin liegt aber auch die Chance: Böden, Bäder, Farben, Raumgestaltung und weitere Bereiche können von Grund auf an die eigenen Vorstellungen angepasst werden. Bei einem Haus dieser Größe lässt sich so ein Zuhause schaffen, das sehr genau zur eigenen Familie und deren Bedürfnissen passt.

Eine gute Ausgangsbasis bilden die 2008 erneuerte Viessmann-Zentralheizung und die für ein Gebäude dieses Alters bemerkenswerte Energieeffizienzklasse C.

Das Haus richtet sich deshalb vor allem an Käufer, die viel Platz benötigen und bereit sind, Zeit und Budget in die Weiterentwicklung des Hauses zu investieren.

Eine aktuelle Flächenberechnung weist bei Einbeziehung der Flächen im Erd- und Dachgeschoss sowie der anteilig berücksichtigten Terrasse insgesamt 280 m² Wohnfläche. Zusätzlich stehen Ihnen 123 m² Nutzfläche zur Verfügung. Eine Erweiterung auf ein rechnerisches Flächenpotenzial von bis zu rund 329 m² Wohnfläche ist möglich.

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Ausstattung und Details

* beheizter Wintergarten
* großer Mehrzweckraum im Keller
* 5 Bäder (davon 4 mit Badewanne)
* 3 Einbauküchen
* Terrasse
* Garten
* 2 im Haus integrierte Garagen

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und gepflegten Wohngegend des Marktes Nandlstadt im nördlichen Landkreis Freising. Eingebettet in die malerische Hügellandschaft der Hallertau genießen Sie hier ein entspanntes, naturnahes Wohnumfeld mit allen Vorzügen einer funktionierenden Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken – sowie Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule befinden sich direkt im Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes kulturelles Angebot stehen in den nahegelegenen Städten Freising, Moosburg an der Isar und Mainburg zur Verfügung.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage äußerst attraktiv: Über die gut ausgebauten Landstraßen erreichen Sie die Autobahnanschlussstellen der A9 (Allershausen/Pfaffenhofen) sowie der A92 (Moosburg/Freising) jeweils in nur 15 bis 20 Minuten. Pendler profitieren von der hervorragenden Nähe zur Domstadt Freising sowie zum Flughafen München, den Sie mit dem Auto in rund 25 bis 30 Minuten erreichen. Ergänzt wird die Anbindung durch das regionale MVV-Busnetz, das Nandlstadt regelmäßig mit den Bahnhöfen in Freising und Moosburg verbindet – von wo aus direkte S-Bahn- und Regionalzugverbindungen nach München und Landshut bestehen.

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com