Kirchdorf an der Amper / Nörting

Zwei Wohnungen unter einem Dach – großzügiges Zuhause mit viel Freiraum

Objektnummer: 26185024



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203.78 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 769 m^2

Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

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

Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Auf einen Blick

Objektnummer	26185024
Wohnfläche	ca. 203.78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	228.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Die Immobilie





Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Die Immobilie





Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Die Immobilie





Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Die Immobilie





Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Die Immobilie





Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

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: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf ca. 204 m² Wohnfläche vor allem eines: viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Zwei getrennte Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss schaffen die Möglichkeit, als große Familie zusammenzuwohnen und sich dennoch eigene Rückzugsbereiche zu bewahren. Eltern, erwachsene Kinder oder Großeltern können unter einem Dach leben, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Ebenso lässt sich eine Einheit selbst nutzen und die zweite vermieten – oder später an eine veränderte Lebenssituation anpassen.
Schon die Raumaufteilung vermittelt ein angenehmes Gefühl von Großzügigkeit. Acht Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, bieten Platz für Kinderzimmer, Homeoffice, Gäste oder Hobbys. Die beiden Wohnebenen lassen sich klar voneinander trennen und dennoch als gemeinsames Zuhause verstehen.
Die hellen Wohnräume profitieren von großzügigen Fensterflächen und wirken offen und freundlich. Im Erdgeschoss öffnet sich das Wohnen direkt nach draußen: Von hier gelangt man auf die Terrasse und weiter in den Garten. Gerade in den wärmeren Monaten erweitert sich das Leben damit ganz selbstverständlich ins Freie – Frühstück auf der Terrasse, spielende Kinder im Garten oder ein ruhiger Abend mit Blick ins Grüne.
Auch die Wohnung im Obergeschoss hat ihren eigenen Außenbereich. Der Balkon schafft einen zusätzlichen Rückzugsort, an dem man den Tag beginnen oder ausklingen lassen kann.
Das ca. 769 m² große Grundstück bietet genügend Platz, um den Garten ganz nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen. Ob Spielfläche für Kinder, Gemüsebeete, ein Platz für Grillabende oder einfach viel Grün zum Abschalten – hier bleibt Raum für Ideen. Zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze vor den Garagen sorgen dafür, dass im Alltag mit mehreren Fahrzeugen genügend Platz vorhanden ist.
Im Inneren wurde das Haus über die Jahre immer wieder modernisiert. Die Bäder wurden 2011 modernisiert und verfügen zusätzlich über Fußbodenheizung. In ausgewählten Räumen schafft eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (2022) ein angenehmes Raumklima. Auch die Haustür, verschiedene Bodenbeläge sowie weitere Ausstattungsdetails wurden im Laufe der Jahre erneuert.
Technisch wurde ebenfalls investiert: Eine PV-Anlage mit 10 kWp aus dem Jahr 2011 ergänzt die Energieversorgung. Das Dach wurde 2018 erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1997.
So bietet das Haus nicht nur viel Fläche, sondern vor allem viele Möglichkeiten: gemeinsam wohnen, eigene Rückzugsorte wahren, vermieten oder einzelnen Räumen neue Funktionen geben. Es ist eine Immobilie für Menschen, die heute Platz brauchen und sich für die Zukunft Flexibilität bewahren möchten.

Der aktuelle Endenergiebedarf des Gebäudes liegt bei 228,7 kWh/(m²·a) und

entspricht derzeit der Energieeffizienzklasse G. Im Rahmen einer geplanten Modernisierung und Umstellung auf eine Wärmepumpe lässt sich der energetische Standard deutlich verbessern. Nach einer Berechnung mit dem energetischen Sanierungsplaner Vreed kann voraussichtlich die Energieeffizienzklasse C erreicht werden.

Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Ausstattung und Details

* Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in ausgewählten Räumen
* PV-Anlage mit 10 kWp
* 2 Garagen mit zusätzlichen Stellplätzen vor den Garagen
* Fußbodenheizung in den Bädern
* Enthärtungsanlage

Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Nörting, der zur oberbayerischen Gemeinde Kirchdorf an der Amper im Landkreis Freising gehört. Die Lage im Ampertal zeichnet sich durch ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld sowie die Einbettung in ein weitreichendes Landschaftsschutzgebiet aus.
Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie ein Supermarkt, eine Grundschule und ein Kindergarten – befinden sich im etwa 2,5 Kilometer entfernten Hauptort Kirchdorf an der Amper und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt durch ihre Nähe zu den regionalen Knotenpunkten. Eine Bushaltestelle des MVV ist nur ca. 300 Meter entfernt und verbindet den Ortsteil direkt mit den umliegenden Orten sowie mit Freising. Mit dem Auto erreicht man die Autobahn A9 (Anschlussstelle Allershausen) in etwa 10 Minuten, was eine zügige Anbindung an den Großraum München ermöglicht. Der Bahnhof Freising mit S-Bahn- und Fernverkehrsanschluss ist ca. 12,5 Kilometer entfernt, und auch der Flughafen München lässt sich in gut 20 bis 25 Minuten bequem erreichen.

Objektnummer: 26185024 - 85414 Kirchdorf an der Amper / Nörting

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