Nandlstadt

Perfektes Zuhause für die ganze Familie - Natur vor der Tür

Número da propriedade: 25185006

PREÇO DE COMPRA: 745.000 EUR • **ÁREA:** ca. 153,51 m^2 • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.140 m^2

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25185006
Área	ca. 153,51 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	745.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 159 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	30.06.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	157.10 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Uma primeira impressão

Dieses liebevoll gestaltete Zuhause ist wie geschaffen für Familien, die sich nach einem Ort sehnen, an dem Alltag und Erholung harmonisch miteinander verschmelzen. Eingebettet in eine grüne, ruhige Umgebung und ausgestattet mit allem, was modernes Wohnen ausmacht, lädt das Haus mit ca. 154 m² Wohnfläche zum Wohlfühlen ein – drinnen wie draußen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie hinter dem Eingangsbereich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss, der durch seine Weite und Helligkeit beeindruckt. Die zahlreichen Kunststofffenster lassen viel Licht herein und eröffnen den Blick ins Grüne. Der stilvolle Kaminofen wird in den kühleren Monaten zum gemütlichen Mittelpunkt des Familienlebens und verleiht dem Raum eine besondere Wärme.

Die angrenzende Schreinerküche ist nicht nur funktional, sondern ein echter Blickfang: Maßgefertigt mit hochwertigen Materialien und ausgestattet mit modernen Geräten ist sie ein Ort, an dem Kochen zur Leidenschaft wird – ob für das schnelle Abendessen oder gesellige Runden mit Freunden.

Holz und Licht prägen das Ambiente im gesamten Haus. Hochwertige Holztüren schaffen eine warme Wohnatmosphäre und verbinden Langlebigkeit mit Stilbewusstsein. Die letzte umfassende Modernisierung bringt die Ausstattung im Erdgeschoss auf zeitgemäßes Niveau – durchdacht, gepflegt und bezugsbereit.

Das Haus bietet durch seine flexible Raumaufteilung Platz für alle Lebenslagen. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielseitig und individuell gestaltbar. Jedes Detail wurde mit Blick auf Alltagstauglichkeit und Komfort ausgewählt.

Kinder finden hier Raum zum Spielen, Erwachsene genießen Spaziergänge durch umliegende Wiesen und Wälder. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind dennoch bequem mit Auto oder Bus erreichbar.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Zuhause für alle, die Natur, Komfort und Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Finden Sie hier einen virtuellen Rundgang, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen:
https://tinyurl.com/VPIGruendl23

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Detalhes do equipamento

- Kaminofen
- hochwertige Schreinerküche mit Markengeräten
- Gäste-WC mit Pissoir
- Kleinkläranlage
- Insektenschutzgitter
- EG gefliest mit großformatigem italienischen Feinsteinzeug
- 2023 Fenster (3-fach-Verglasung) und Rollläden (Aluminium) erneuert
- geräumige, unterkellerte Doppelgarage mit Gartenzugang
- eingewachsener Garten mit Obstbäumen

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Tudo sobre a localização

Nandlstadt liegt inmitten der reizvollen Hügellandschaft der Hallertau – eine Region, die für ihre Hopfenfelder, grünen Wiesen und ländliche Ruhe bekannt ist. Das Haus befindet sich in einer kleinen, gewachsenen Siedlung nördlich des Nandlstädter Ortszentrums und bietet damit eine perfekte Mischung aus naturnahem Rückzugsort und guter Erreichbarkeit.

Der Markt Nandlstadt selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Neben Supermärkten, Bäckereien und Apotheken finden sich hier auch Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, Ärzte und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Sportvereinen bis zum beliebten Freibad.

Verkehrstechnisch ist Gründl gut angebunden: Über die Kreisstraße FS32 gelangen Sie in wenigen Minuten ins Zentrum oder zu den umliegenden Bundesstraßen. Die nächstgelegenen Städte – Moosburg, Mainburg und Freising – erreichen Sie in etwa 20 bis 25 Minuten mit dem Auto. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben: Buslinien verbinden Nandlstadt regelmäßig mit den umliegenden Städten und Bahnhöfen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt und auch der BMW-Bus ist nur wenige Radminuten vor dem Haus.

Die Lage eignet sich ideal für Familien, die das ruhige Leben im Grünen genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des Alltags verzichten zu müssen. Ob der tägliche Weg zur Arbeit, die Fahrt zur Schule oder der schnelle Einkauf am Wochenende – alles ist gut erreichbar, und gleichzeitig bleibt der Blick frei über Felder und sanfte Hügel. Ein Ort, an dem man aufatmen und ankommen kann.

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 157.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bernd Strohmeier

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com