

Nandlstadt

# Perfektes Zuhause für die ganze Familie - Natur vor der Tür

*CODICE OGGETTO: 25185006*



PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153,51 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.140 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25185006                             |
| Superficie netta    | ca. 153,51 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1993                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 745.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 159 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 157.10 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.06.2035           | Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                |

CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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>

**CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)