

Nandlstadt

Freistehendes Wohnhaus mit Ausbaupotenzial und flexibler Nutzung in Nandlstadt

Objektnummer: 26185017



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,4 m² • ZIMMER: 5 • 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. 138,4 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	750.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m ²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.07.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	95.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26185017 - 85405 Nandlstadt

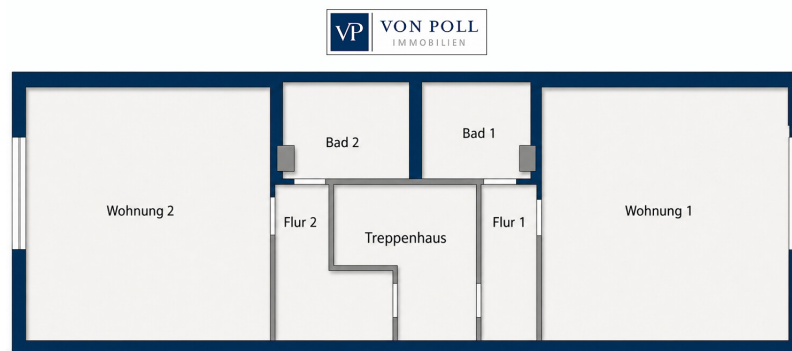
Die Immobilie



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

Dieses freistehende Einfamilienhaus in solider Massivbauweise befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 827 m² in der etablierten Wohnlage „Nandlstädter Höhe“ in Nandlstadt. Die ruhige, gewachsene Umgebung verbindet angenehme Wohnqualität mit der Nähe zur wirtschaftsstarken Metropolregion München und bietet damit sowohl für strategisch orientierte Kapitalanleger als auch für Interessenten an einem Mehrgenerationenhaus zukunftssträchtige Perspektiven.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch eine großzügige, vielseitig nutzbare Grundrissstruktur. Aktuell ist das Haus als Einfamilienhaus mit ca. 138 m² Wohnfläche konzipiert. Die vorhandene Gebäudestruktur eröffnet jedoch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten: Von einem exklusiven Mehrgenerationenhaus über Co-Living-Konzepte bis hin zur Entwicklung eines renditestarken Miethauses. Das bestehende Gebäude bietet Ansatzpunkte für zukünftig bis zu ca. 329 m² Wohnfläche sowie ca. 75 m² zusätzlicher Nutzfläche.

Das Erdgeschoss beinhaltet derzeit die Wohnflächen und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ein weitläufiger Wohnbereich, eine großzügige Wohnküche sowie drei Schlafzimmer schaffen ideale Voraussetzungen für eine komfortable Nutzung durch eine Großfamilie oder als repräsentativer Lebensmittelpunkt für anspruchsvolle Nutzer. Der moderne, beheizte Wintergarten mit zusätzlichen ca. 22 m² erweitert den Wohnbereich und schafft einen lichtdurchfluteten Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Der großzügige Garten mit Südwest-Ausrichtung ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Aufenthaltswert – ein relevanter Faktor für die Vermietbarkeit und langfristige Attraktivität der Immobilie.

Besonders interessant für Kapitalanleger ist das vorhandene Potenzial im Dachgeschoss. Hier besteht, vorbehaltlich der baurechtlichen Zustimmung, die Möglichkeit zwei separate Wohneinheiten zu schaffen. Denkbar wären jeweils ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Wohn-, Ess- und Kochbereich. Damit eröffnet sich die Grundlage für unterschiedliche Vermietungsstrategien, etwa die klassische Wohnraumvermietung oder möbliertes Wohnen für Fachkräfte und Berufspendler im Münchner Umland.

Die Hanglage ermöglicht im Untergeschoss eine weitere Ausgestaltung durch zusätzliche wohnwirtschaftlich nutzbare Flächen, einen großzügigen Mehrzweckraum sowie funktionale Nebenräume und zwei direkt integrierte Garagenstellplätze.

Auch auf der technischen und energetischen Ebene präsentiert sich das Objekt in einer soliden Ausgangsposition. Die im Jahr 2008 erneuerte Öl-Zentralheizung sowie ein

Endenergieverbrauch von 95,0 kWh, Effizienzklasse C, bilden eine verlässliche Basis, die bei Bedarf gezielt weiterentwickelt werden kann – etwa im Hinblick auf energetische Optimierungsmaßnahmen, die langfristig sowohl regulatorische Sicherheit als auch Wertsteigerungspotenzial bieten.

In Summe handelt es sich um ein Investment, das nicht nur durch seine gegenwärtige Substanz überzeugt, sondern vor allem durch die Möglichkeiten von vielfältigen Nutzungskonzepten.

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