

Nandlstadt

# Ihr Rückzugsort im Grünen – mit perfekter Anbindung für Pendler

Objektnummer: 25185006



**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.140 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

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

**Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25185006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>695.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 153,51 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 159 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	157.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.06.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Die Immobilie



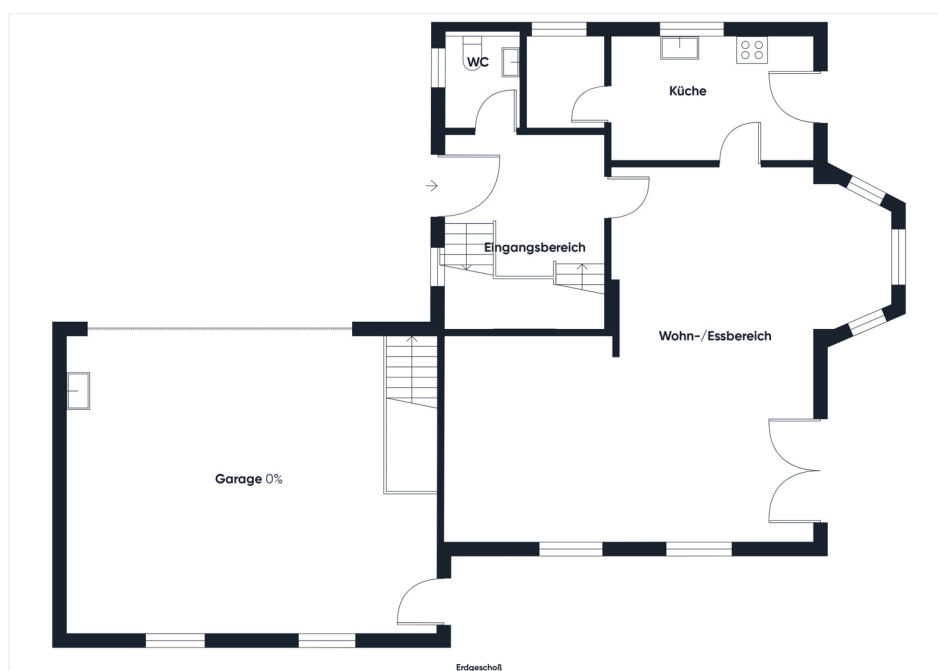
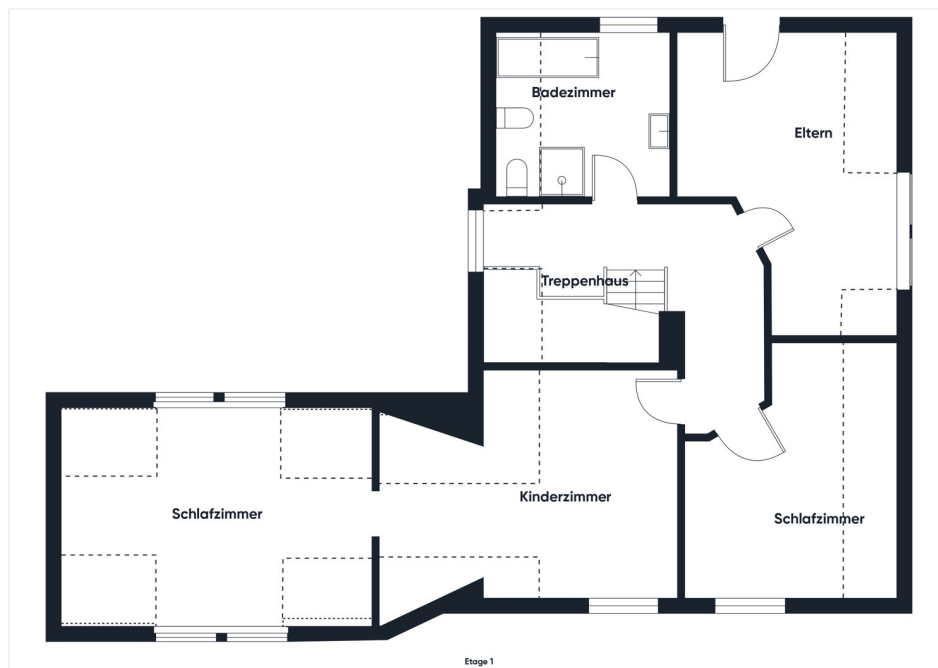
Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Die Immobilie



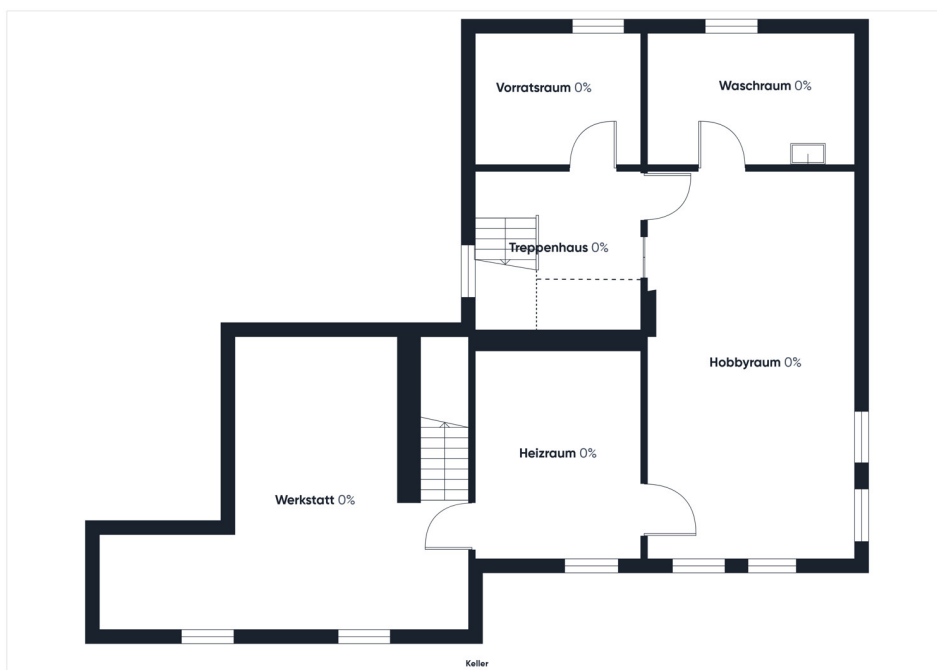
Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## Ein erster Eindruck

Wer den täglichen Trubel der Stadt hinter sich lassen, aber trotzdem gut angebunden bleiben möchte, findet hier das Beste aus beiden Welten: Dieses liebevoll gestaltete Zuhause bietet rund 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück, das mit seiner Weite und Natürlichkeit zum Durchatmen einlädt.

Die direkte Anbindung an die FS 10 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Freising und zur Autobahn – ideal für Berufspendler Richtung München, Flughafen oder Landshut. Auch der BMW-Bus sowie die Buslinie 603 halten in unmittelbarer Umgebung – so bleiben Sie flexibel, auch ohne Auto.

Das großzügige Erdgeschoss präsentiert sich bereits vollständig renoviert und auf dem neuesten Stand:

Hinter dem Eingangsbereich öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss. Große Fensterflächen lassen die Natur ins Haus und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen drinnen und draußen. Der Kaminofen sorgt in den kühleren Monaten für wohlige Wärme und gemütliche Abende.

Die maßgefertigte Schreinerküche aus dem Jahr 2023 verbindet Funktionalität mit Stil – ausgestattet mit hochwertigen Geräten und edlen Materialien wird sie zum Mittelpunkt des Hauses, ob beim schnellen Frühstück oder beim Kochen mit Freunden.

Hochwertige Holztüren, helle Böden und natürliche Materialien unterstreichen den warmen Charakter des Hauses. Die zuletzt modernisierte Ausstattung im Erdgeschoss sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort, während die flexible Raumaufteilung Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice bietet.

Das Dachgeschoss mit einem älteren Stand der Ausstattung benötigt eine kleine Auffrischung, entsprechende Angebote von Handwerkern liegen bereits vor und bewegen sich im überschaubaren Rahmen. Das bietet ihnen die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wohnraum individuell zu gestalten.

Im Haus ist derzeit noch eine ältere, jedoch sehr zuverlässige Ölheizung installiert. Dort besteht kein akuter Handlungsbedarf. Für die Zukunftssicherheit liegen Angebote von Fachfirmen vor, die eine moderne Heizungsanlage, z.B. eine Wärmepumpe, vorschlagen. Dank der bereits im gesamten Haus verlegten Fußbodenheizung ist ein unkomplizierter Wechsel auf moderne Heizsysteme jederzeit möglich und wird mit aktuellen Förderungen

**kräftig unterstützt. Darüber hinaus ist das Hauptdach nach Süden ausgerichtet, was perfekt für die Installation einer Solaranlage ist, die eine moderne Heizlösung optimal ergänzen kann.**

**Die Zufahrt zum Haus wird mit einem weiteren Haus geteilt, ein Wegerecht stellt sicher, dass beide Eigentümer den Zugang nutzen können.**

**Das weitläufige Grundstück ist ein Paradies für Kinder, Hobbygärtner und alle, die nach Feierabend Ruhe und Natur genießen möchten. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach die Seele baumeln lassen – hier beginnt Erholung direkt vor der Haustür.**

**Trotz der idyllischen Lage erreichen Sie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in wenigen Minuten.**

**Dieses Zuhause ist wie gemacht für Pendler, die den Stress der Stadt hinter sich lassen und dennoch optimal angebunden leben möchten – inmitten von Natur, Licht und Lebensqualität.**

**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>**

**Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## **Ausstattung und Details**

- **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**

**Objektnummer: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## **Alles zum Standort**

**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 außerhalb des Nandlstädter Ortszentrums und ist 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 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.**

**Objektnummer: 25185006 - 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](http://www.von-poll.com)**