Nandlstadt

Your retreat in nature – with perfect connections for commuters

Property ID: 25185006

PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 153,51 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.140 m²

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

At a glance

Property ID	25185006
Living Space	ca. 153,51 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	745.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 159 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	30.06.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	157.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

The property

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

The property

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

The property

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

The property

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

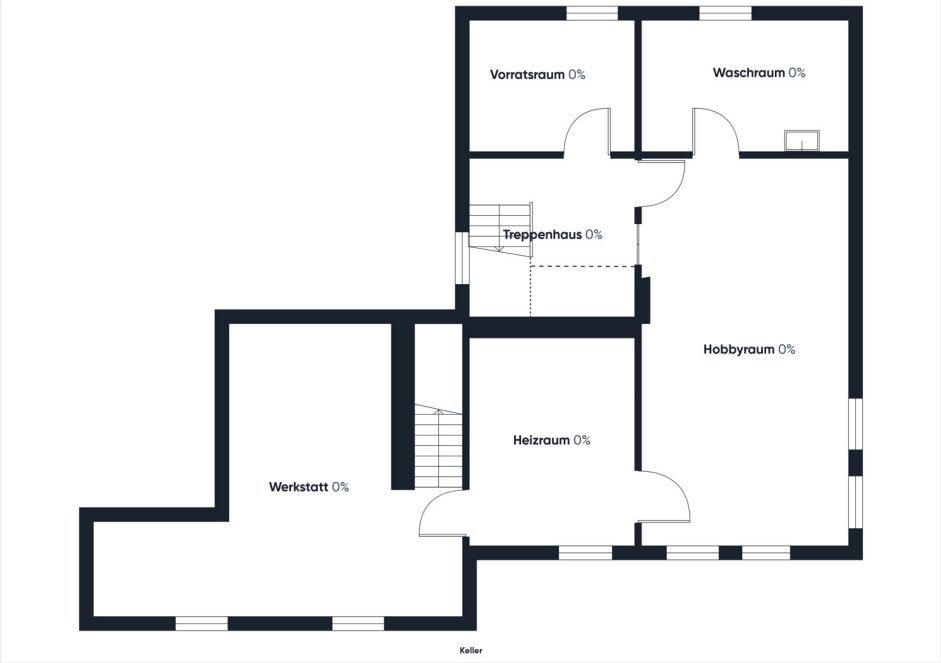
The property

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

The property

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

The property



Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

A first impression

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 m² 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.

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 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 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

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Details of amenities

- 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

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

All about the location

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.

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Other information

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.

Property ID: 25185006 - 85405 Nandlstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com