

Nandlstadt

Freistehendes Wohnhaus mit Ausbaupotenzial und flexibler Nutzung in Nandlstadt

CODE DU BIEN: 26185017



PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138,4 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 827 m²

CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26185017
Surface habitable	ca. 138,4 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	750.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 74 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	95.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

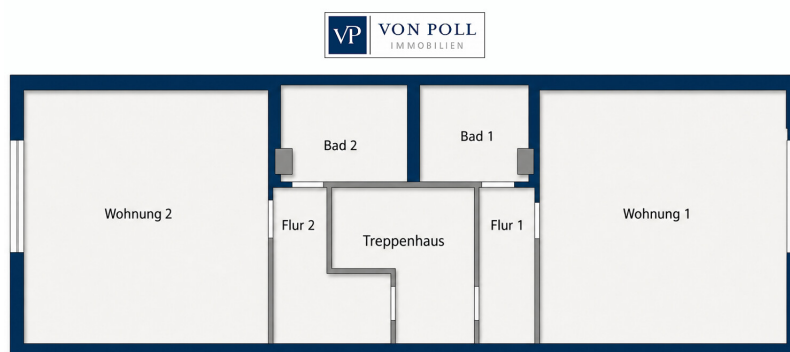
La propriété



CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Détails des commodités

- * beheizter Wintergarten
- * großer Mehrzweckraum im Keller
- * 5 Bäder (davon 4 mit Badewanne)
- * 3 Einbauküchen
- * Terrasse
- * Garten
- * 2 im Haus integrierte Garagen

CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com