

Nandlstadt

# Il tuo rifugio nella natura, con collegamenti perfetti per i pendolari

**Codice oggetto: 25185006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 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, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	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	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>157.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.06.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1993</b>

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



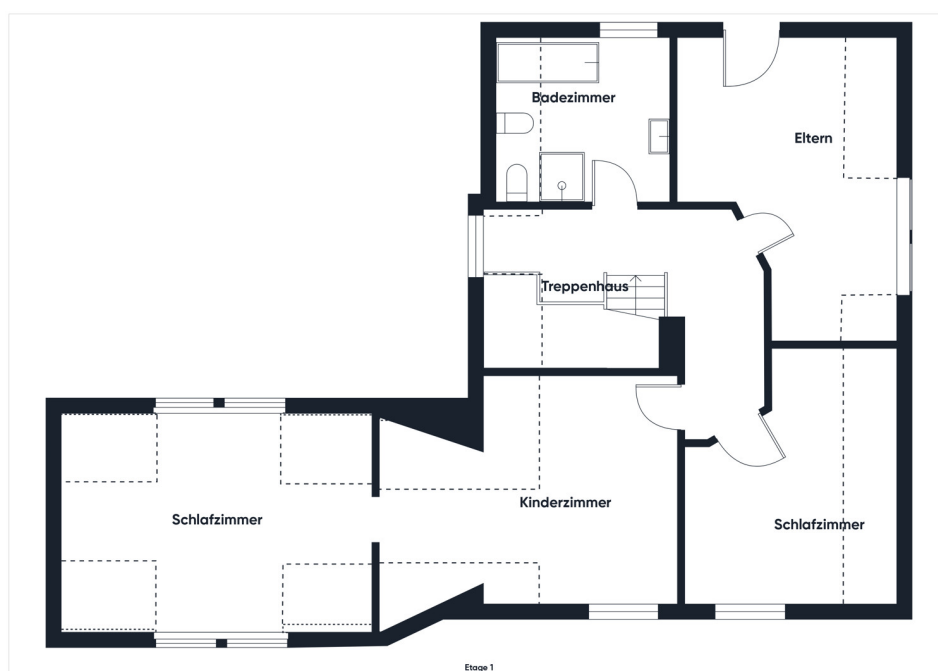
Codice oggetto: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



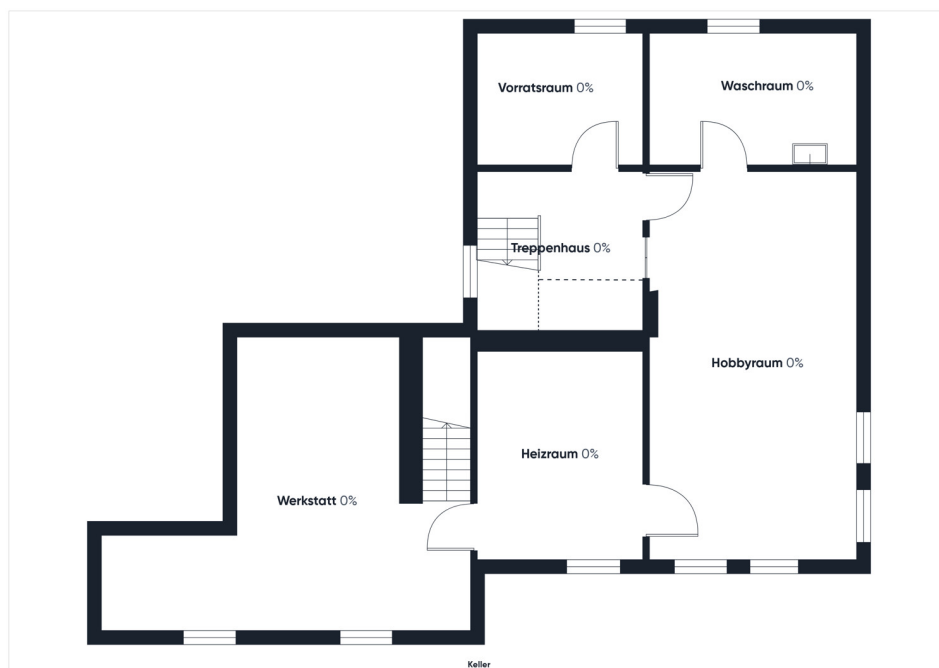
Codice oggetto: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25185006 - 85405 Nandlstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25185006 - 85405 Nandlstadt**

## **Una prima impressione**

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.

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/VPIGruend123>

**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 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.**

**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)**