

Nandlstadt

Freistehendes Wohnhaus mit Ausbaupotenzial und flexibler Nutzung in Nandlstadt

Número da propriedade: 26185017



PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 138,4 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 827 m²

Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	26185017
Área	ca. 138,4 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	5
Casas de banho	5
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	750.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 74 m ²
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	22.07.2036
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	95.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

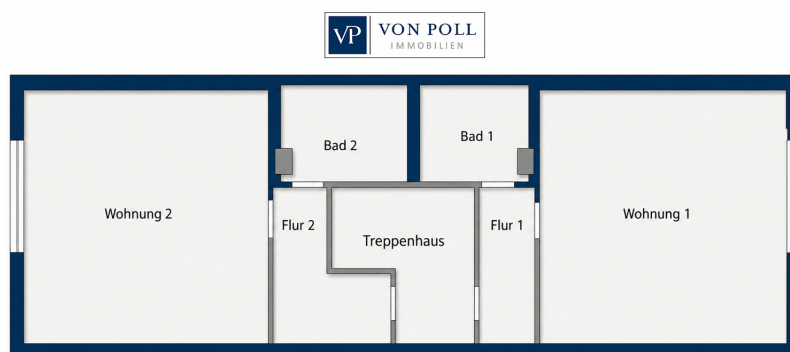
O imóvel



Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26185017 - 85405 Nandlstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com