Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Für Anleger oder Selbstnutzer ! Großzügige, moderne Doppelhaushälfte mit Garage

Doppelhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0117
Adresse:	DE-85405 Nandlstadt Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	570.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	2,38 % incl. gesetzlicher Mwst
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 166 m²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 257 m²
Anzahl Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	offene Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	ja

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Verglasung:	dreifach verglast
möbliert:	nein
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Dachform:	Satteldach

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2012
Zustandsart:	ausgezeichnet

1.6. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	sofort

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A+
erstellt am:	11.03.2025
gültig bis:	11.03.2035
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 20 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.8. Beschreibung im Detail

Diese im Jahr 2012 errichtete, moderne Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre durchdachte, großzügige Raumaufteilung und bietet idealen Wohnkomfort für Familien oder für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit praktischer Garderobennische. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC sowie über eine massive, gemauerte Treppe die oberen Etagen und das Kellergeschoss.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Das Herzstück des Hauses bildet der sonnige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit offen gehaltenem Kochbereich. Der großzügige, über L geschnittene Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für gesellige Familienabende oder Gäste. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für viel Tageslicht und gewähren direkten Zugang zur großen Süd-Terrasse mit Treppe in den Garten – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlaf- bzw. Kinderzimmer mit angenehmen Stellflächen zur Verfügung. Das großzügige Tageslichtbad ist sowohl mit Badewanne als auch mit Dusche ausgestattet und bietet modernen Komfort. Pflegeleichte Laminatböden in den Schlafräumen unterstreichen die helle und freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Spitzboden: Ein wunderbar flexibler Rückzugsort – ob kreatives Atelier, Spielbereich, Arbeitszimmer oder gemütliches Gästezimmer.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet hier weiteren Raum: Ein großer Hobbyraum, ein Wirtschaftsraum, der Technikraum sowie ein Vorratsraum schaffen viel Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze.

Eine familienfreundliche Immobilie mit viel Platz, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung – ideal für alle, die modernes Wohnen in angenehmer Atmosphäre suchen.

Ein Haus, das nicht nur Raum bietet, sondern Lebensqualität.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

1.9. Beschreibung der Lage

Markt Nandlstadt liegt im nördlichen Landkreis Freising. Nur ca. 18 km von Freising und ca. 28 km vom Flughafen entfernt. Die attraktive und stetig wachsende Gemeinde (ca. 5000 Einwohner) zeichnet sich unter anderem durch ihren hohen Wohn- und Freizeitwert aus und verfügt über eine gute Infrastruktur. Zwei Kindergärten, eine Kindergrippe, Grund- und Mittelschule sind vor Ort. Zahlreiche Sport-und Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. ein Hallenbad, das beliebte Waldbad und viele weitere Vereine bieten einen hohen Freizeitwert. Die medizinische Versorgung ist durch ansässige Ärzte ebenfalls gewährleistet. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch kulinarisch kann man sich in Nandlstadt verwöhnen lassen.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

Geschmackvolle Ausstattung mit pflegeleichten und zeitlosen Fliesenböden; Laminat in den Schlafräumen; weiße dreifach verglaste Kunsstofffenster mit Außenrollos; geräumiges Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC; Luftwärmepumpe; Garage;

1.11. Details zur Provision

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

1.12. Weitere Informationen

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie

Terrasse

Treppe in den Garten

Außenansicht

Diele

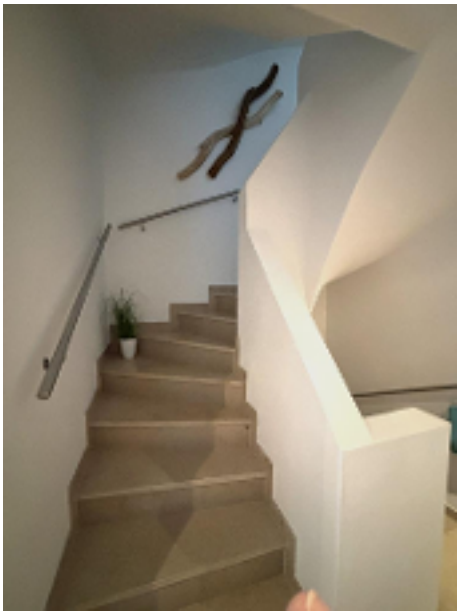
Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Wohnzimmer



Treppe zum 1.OG

Diele 1.OG

Bad mit Dusche...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

...und Wanne

Diele 1.OG

Kindezimmer/Büro

Kinderzimmer

Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Studio

Studio

Studio

WC

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Hobbyraum

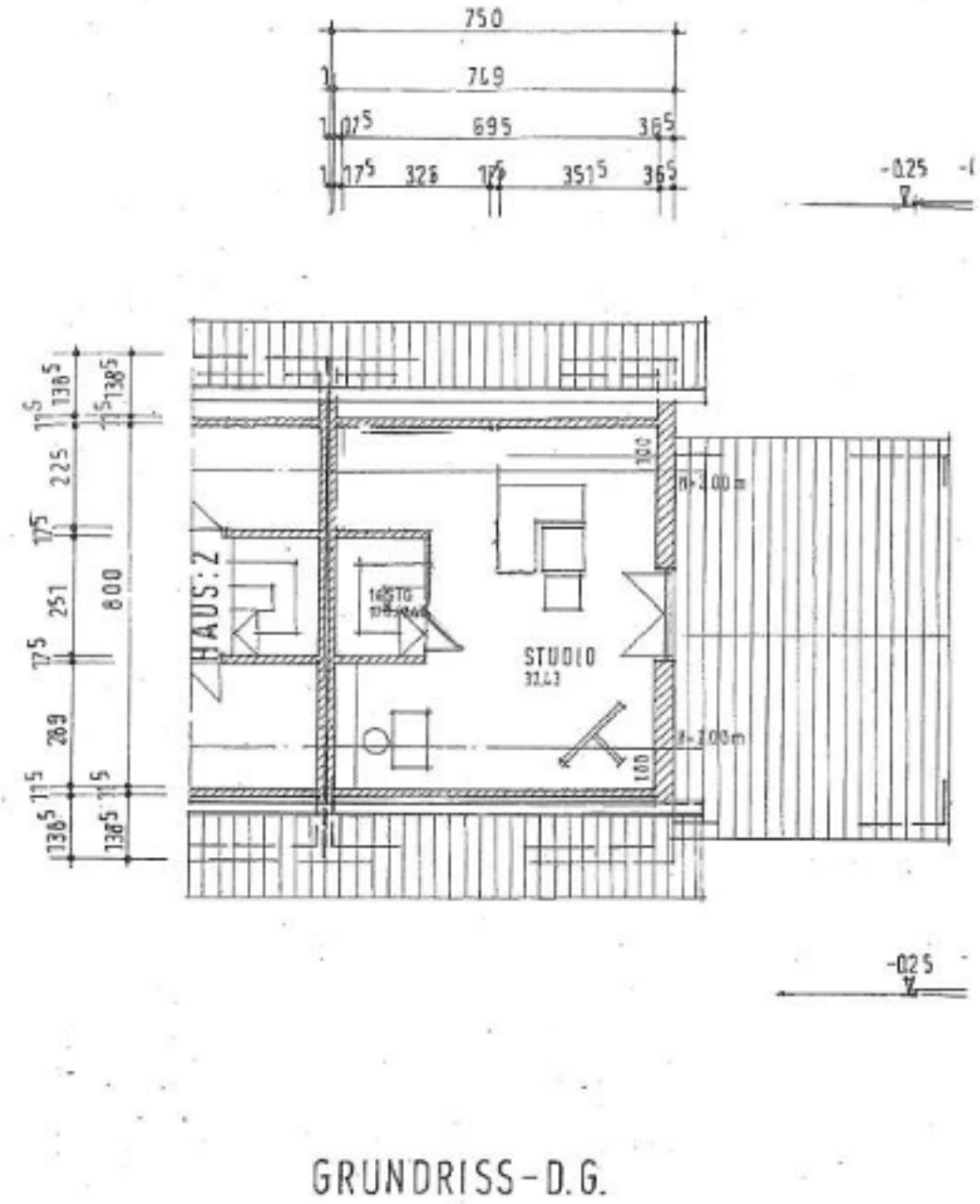
Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

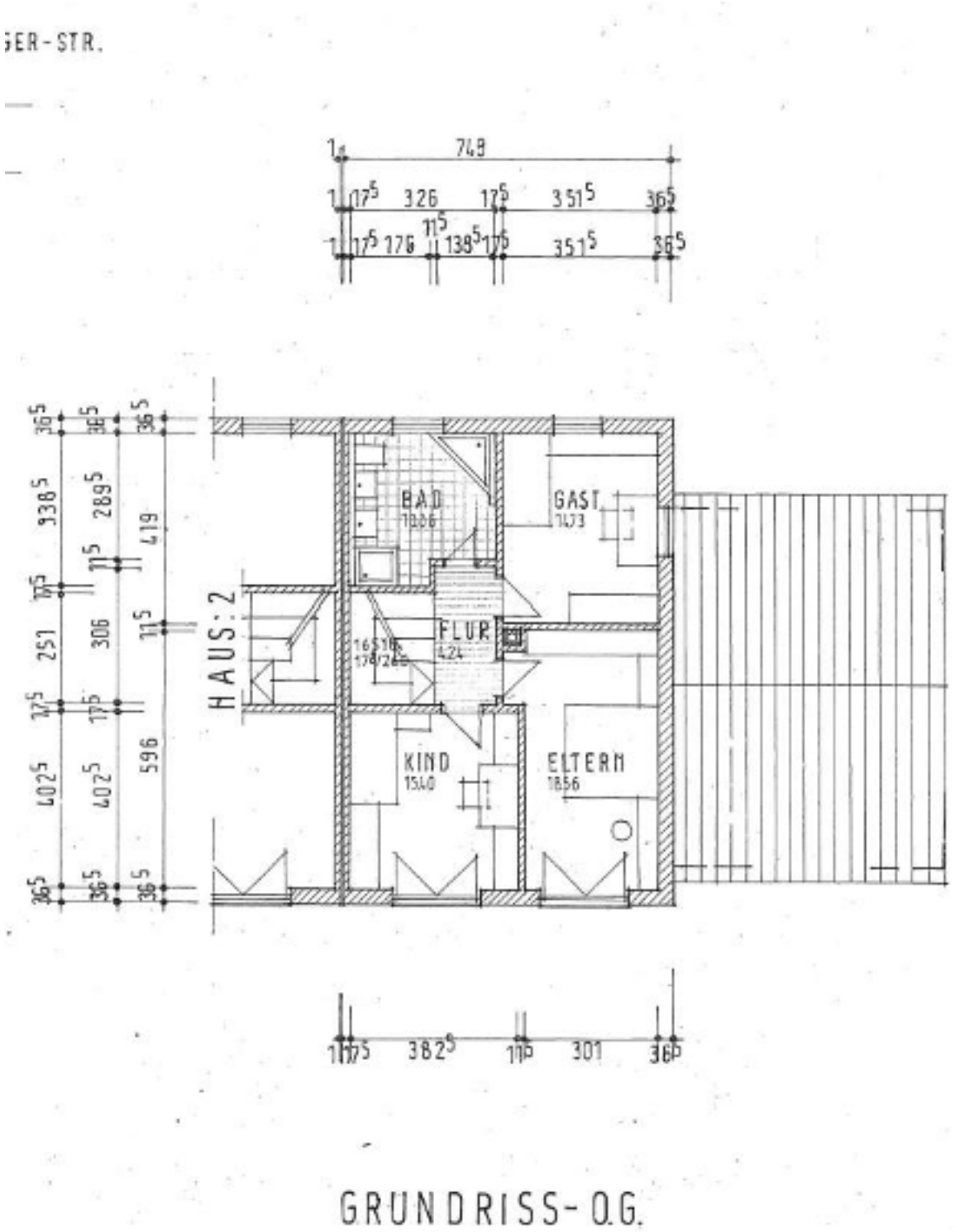
3. DG/Studio



Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

4. 1.OG



GRUNDRISS- O.G.

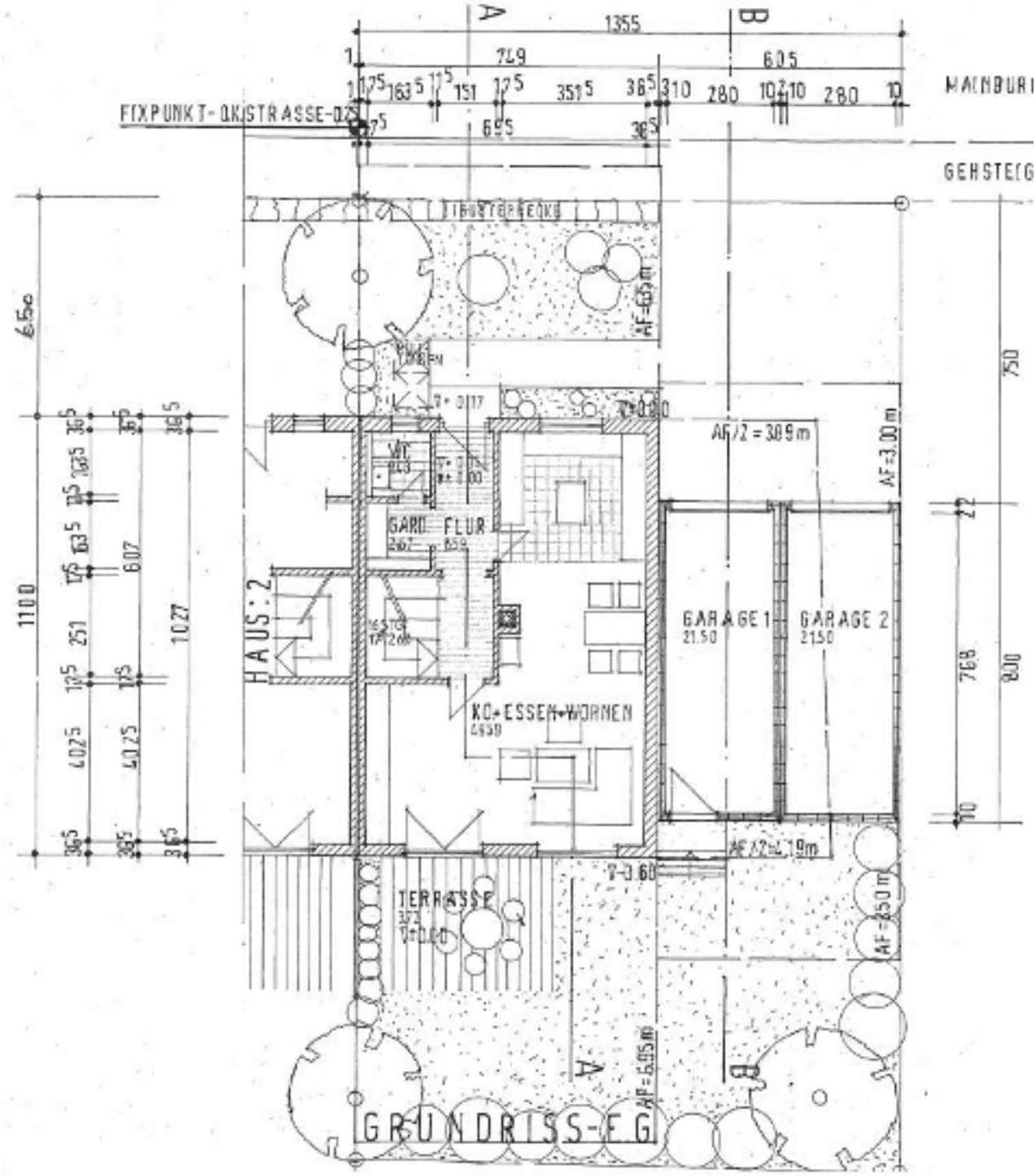
Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

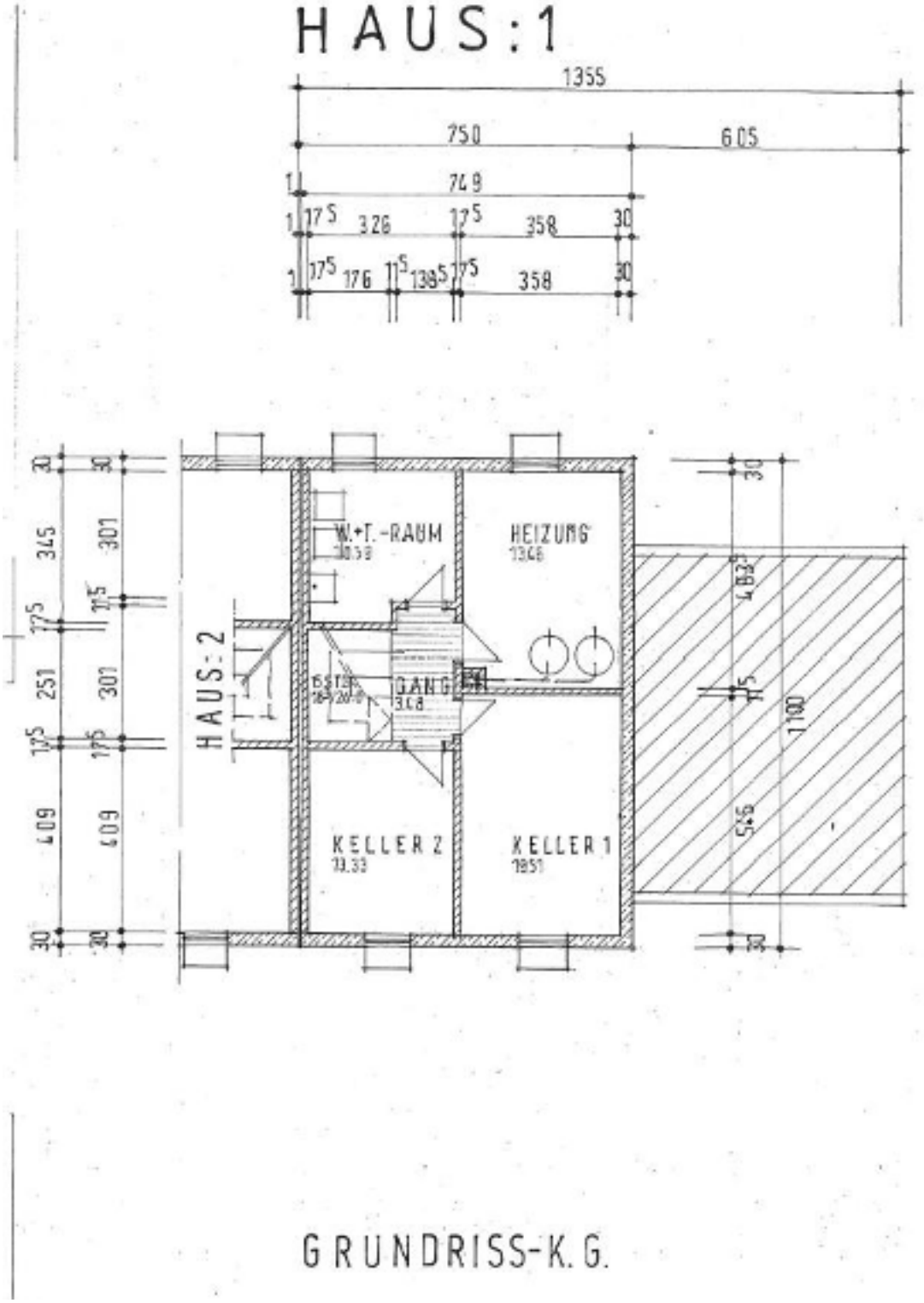
5. EG



Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

6. Keller



7. Agentur

7.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

7.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com