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

Ab sofort frei ! Doppelhaushälfte mit familienfreundlicher Aufteilung u. Doppel-Garage

Doppelhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0118
Adresse:	DE-85405 Nandlstadt Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	600.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	2,38 % incl. gesetzl. MwSt
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 166 m²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 331 m²
Anzahl Stellplätze:	4
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Doppelgarage

1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	offene Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Gäste-WC, Hobbyraum
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

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A+
erstellt am:	06.03.2025
gültig bis:	06.03.2035
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 22 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.8. Beschreibung im Detail

Diese im Jahr 2012 errichtete, moderne Doppelhaushälfte vereint zeitlose Eleganz, durchdachte Architektur und ein Wohngefühl, das Familien ebenso begeistert wie Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch unter einem Dach verbinden möchten. Die großzügige Raumaufteilung, die lichtdurchfluteten Wohnbereiche und die moderne Ausstattung schaffen ein Zuhause mit besonderer Wohlfühlatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist zudem die hervorragende Energieeffizienz der Immobilie: Als A+-Haus, beheizt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, verbindet dieses Zuhause zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger und zukunftsorientierter Haustechnik.

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

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

Das Herzstück des Hauses bildet der sonnige, L-förmig geschnittene Wohn- und Essbereich mit offen gestaltetem Kochbereich – ein Ort, an dem das Familienleben seinen Mittelpunkt findet. Ob gemeinsames Kochen, gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Stunden im Kreise der Familie: Hier verbinden sich Großzügigkeit, Licht und Wohnkomfort auf harmonische Weise. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und eröffnen den direkten Zugang zur großzügigen Südterrasse mit Treppe in den Garten – ein wunderbarer Platz für sonnige Nachmittage und laue Sommerabende.

Im 1. Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafräume sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die hellen Kinder- bzw. Schlafzimmer bieten sehr gute Stellmöglichkeiten und unterstreichen mit ihren modernen Laminatböden den gepflegten, zeitgemäßen Charakter des Hauses.

Ein besonderes Plus ist der ausgebaute und abgeschlossene Spitzboden, der sich flexibel als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort nutzen lässt und damit zusätzlichen Freiraum für individuelle Wohnideen schafft.

Auch das vollständig unterkellerte Untergeschoss überzeugt mit seiner durchdachten Aufteilung: Ein großer Hobbyraum mit Tageslicht, ein Hauswirtschaftsraum, der Technikraum sowie ein Vorratsraum bieten reichlich Platz für Alltag, Hobbys und praktische Nutzung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze – ein Komfort, der im täglichen Leben besonders geschätzt wird.

Diese Immobilie präsentiert sich als stilvolles Zuhause mit viel Platz, zeitgemäßer Ausstattung und einer Wohnatmosphäre, die Geborgenheit, Funktionalität und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 und einer Apotheke 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; Doppel-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.

Energieausweis wird nachgereicht.

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

Garten

Terrasse mit...

...Zugang in die Garage

Wohnbereich

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

Koch/Essbereich

Beispiel EBK

Bad mit ...

...Wanne u. Dusche

Gäste-WC

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

Kinderzimmer/Büro

Schlafzimmer

Studio

Studio

Studio

Hobbyraum

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

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

Technikraum

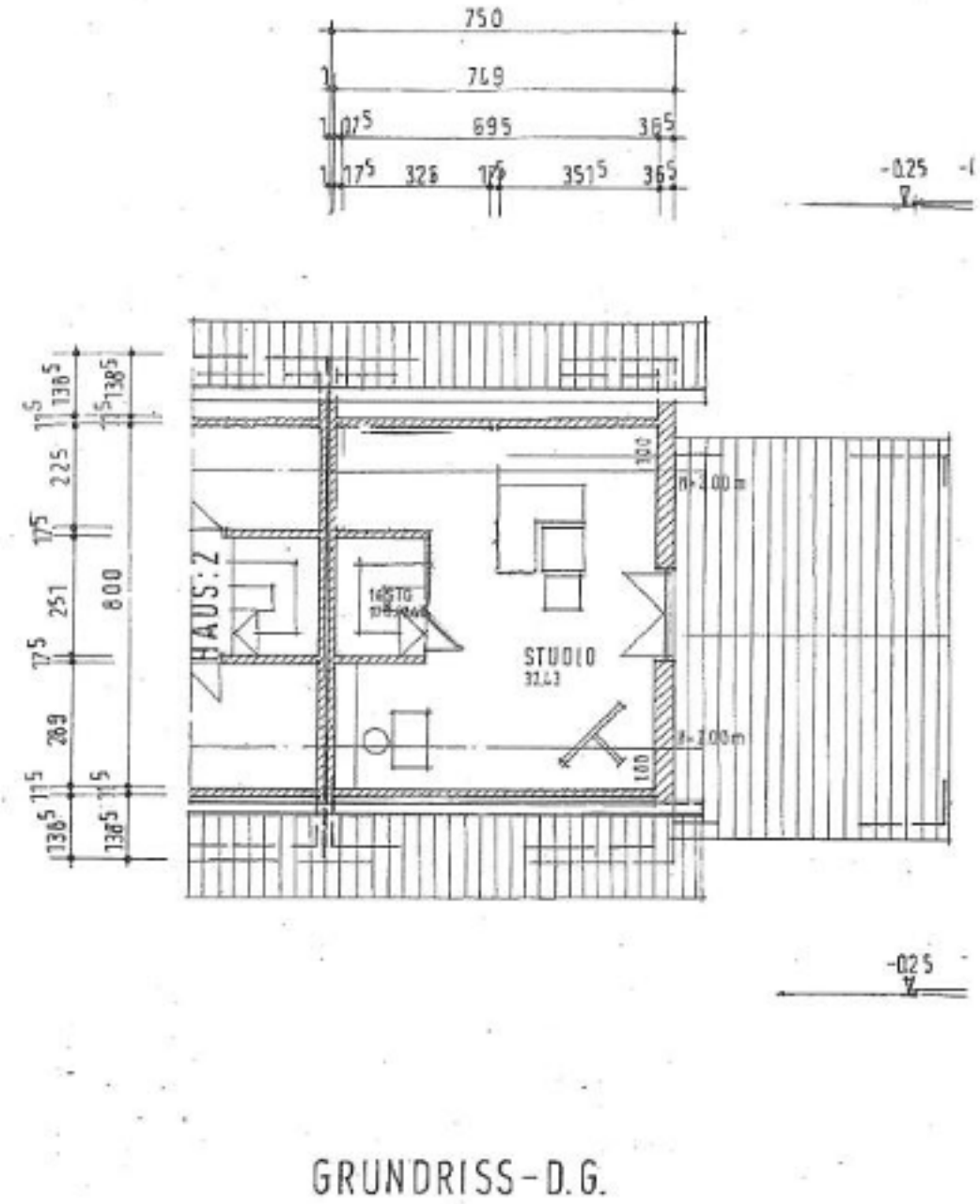
Schülke IMMOBILIEN

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

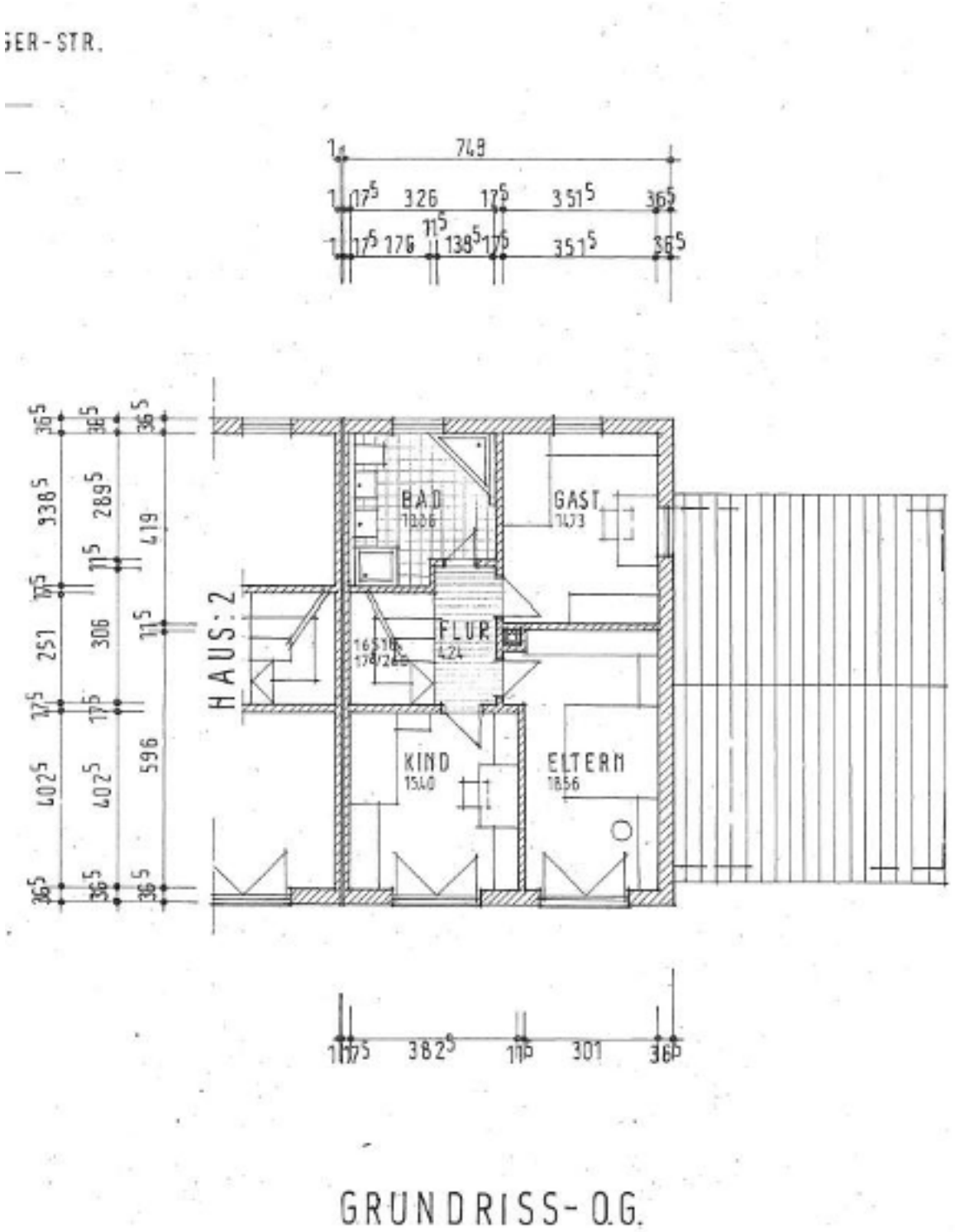
3. DG/Studio



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.

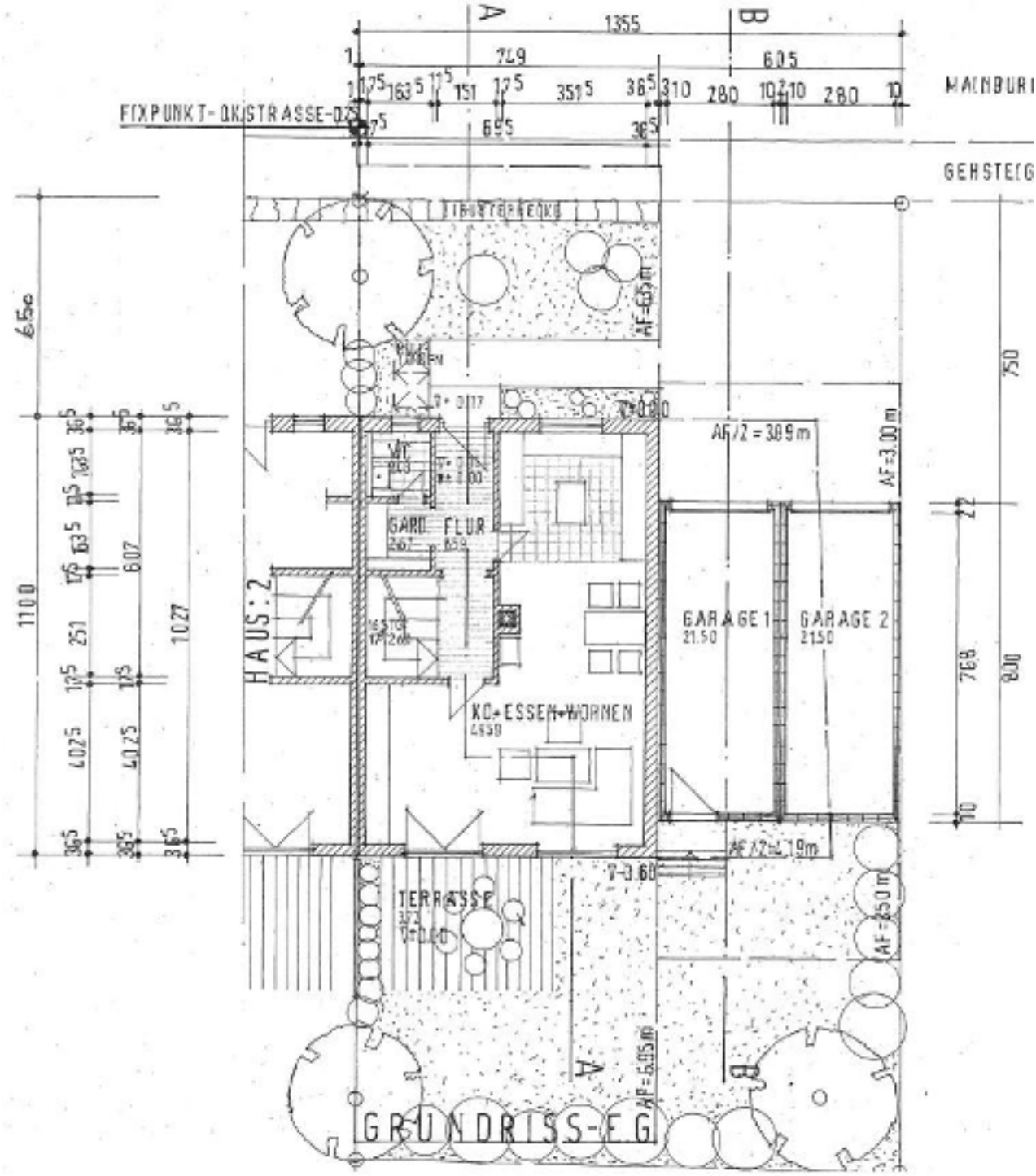
Schülke IMMOBILIEN

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



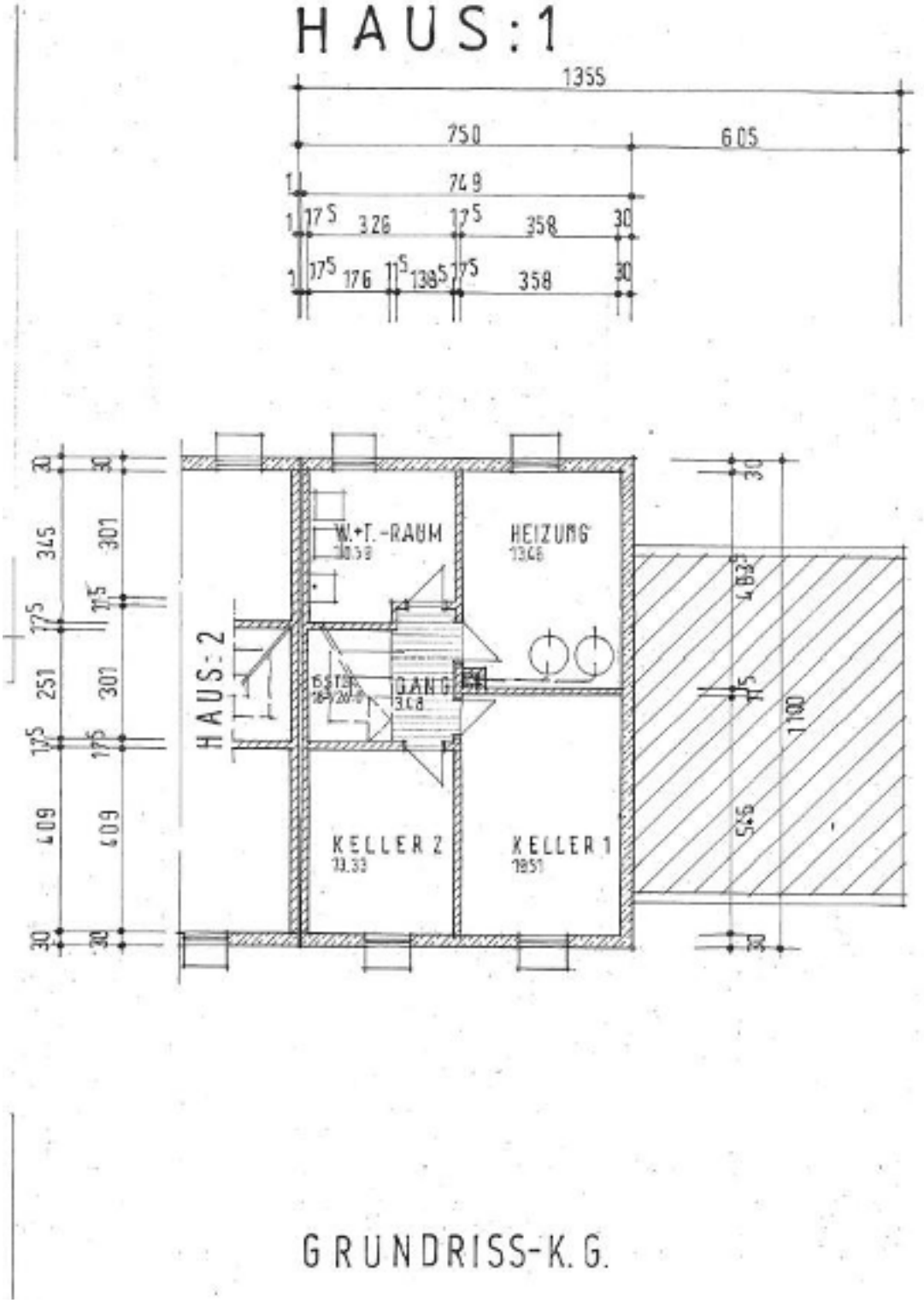
Schülke IMMOBILIEN

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

6. KG



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