

Exposé

Einfamilienhaus in Nandlstadt

Individuelles großes Einfamilienhaus mit Pool in Nandlstadt



Objekt-Nr. OM-423674

Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

85405 Nandlstadt
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1984 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 679,00 m² | Schlafzimmer | 6 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 8,50 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 274,00 m² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Holzpellets | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich individuelles und vielseitig nutzbares Einfamilienhaus mit Pool, das durch seine durchdachte Architektur und flexible Raumaufteilung überzeugt.

Das im Jahr 1984 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 679 m² großen Hanggrundstück in ruhiger, gewachsener Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Zwei separate Hauseingänge – sowohl über das Erdgeschoss als auch über das Untergeschoss – ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte, beispielsweise als Zweigenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und überzeugt durch hochwertige Materialien sowie eine sorgfältige handwerkliche Ausführung. Der besondere Wohnstil verbindet charmante Landhauselemente mit modernen Akzenten:

Cottoböden, Eichenparkett, massive Echtholztüren und -rahmen verleihen dem Haus einen warmen Charakter – ein gelungener Mix aus „Rustico & Moderne“.

Die beiden Badezimmer wurden 2018 saniert und sind jeweils mit moderner Ausstattung sowie Fußbodenheizung versehen.

Im Erdgeschoss finden sich neben der Küche, WC, Badezimmer und 3 Schlafzimmern das Wohn- und Esszimmer, worüber man die Ostterasse und den Garten erreicht.

Genießen Sie hier das Frühstück in der Morgensonne. Außerdem erreicht man aus dem Wohnzimmer direkt den großen Süd-Westbalkon mit Blick auf den Pool, wo sich die Abendsonne genießen lässt.

Im Untergeschoss finden sich neben dem Heizkeller mit Pelletsheizung der geräumige Waschkeller und ein kleiner Kellerraum, ebenso das Pellet Lager.

Außerdem das großzügige zweite Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche, Bidet und WC. In dem großen Party-/ Hobbyraum steht neben einer Schreiner Einbauküche und einer Tisch-Sitzbank Kombination auch ein Billard Tisch um nicht nur Männerträume zu verwirklichen. Hier erreicht man über den Terrassenzugang die Poolterrasse mit einem Rund-Pool und 4 Meter Durchmesser. Nicht nur Kinder werden diesen Platz lieben.

Weiter geht es zu den unteren Schlafräumen links zwei Räume verbunden durch einen Rundbogen und rechts ein Schlafräum mit kleinem Nebenzimmer. Hier führt eine Terrassentüre zum hinterm Garten mit dem zweiten Eingangsbereich.

Ausstattung

Wohnfläche & Raumaufteilung

Gesamtwohnfläche: ca. 274 m² (ohne Balkone und Terrassen)

Erdgeschoss – ca. 137 m²

drei Schlafzimmer mit Echtholzparkett (Eiche)

Flur / Treppenhaus mit Dachfenster

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Separates WC

Küche mit moderner Einbauküche

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Untere Ebene – ca. 136 m²

drei Schlafzimmer (3,5 Zimmer) mit Echtholzparkett (Eiche)

Flur

Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, WC und Bidet

Party- bzw. Hobbyraum mit voll ausgestatteter Küche und direktem Zugang zur Poolterrasse

Heizungsraum (Pelletsheizung)

Pelletlagerraum

Waschraum

Abstellraum

Ausstattung & Highlights

Offener Wohn- und Essbereich mit ca. 47 m²

Vollholztraumteiler weiss

Kachelofen im Esszimmer (stillgelegt)

Sichtdachstuhl mit beeindruckender Raumhöhe von ca. 4,50 m im Wohnzimmer

Ostterrasse für sonnige Frühstücksmomente und großer Süd-/Westbalkon mit Abendsonne

2 Badezimmer + Gäste-WC

Doppelverglaste Holzfenster mit Außenrollos

Direkter Zugang vom Party-/Hobbyraum zur Terrasse mit Pool, rund, mit ca. 4 m Durchmesser sowie zum Gartenhaus

Doppelgarage mit elektrischem Toröffner und zusätzlicher Speicher mit Stauraum

Pelletsheizung aus 2013

Mobiler Pellet-Ofenkamin im UG

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Fazit

Diese besondere Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Wohnqualität in ruhiger Lage. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Zweigenerationenwohnen oder das Arbeiten von Zuhause – ein Haus mit vielen Möglichkeiten und individuellem Charakter.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne bei Kontaktaufnahme.

Lage

Lagebeschreibung – Nandlstadt

Im Herzen der Hallertau liegt die lebendige Gemeinde Nandlstadt ca. 20 km nordöstlich von Freising und bietet eine sehr gute Infrastruktur für Familien und Berufstätige.

Vor Ort befinden sich eine Grund- und Mittelschule, zwei konventionelle Kindergärten sowie ein Naturkindergarten.

Ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot, mehrere Sportvereine, ein Hallenbad sowie das beliebte Waldbad sorgen für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den

täglichen Bedarf, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind ebenfalls vorhanden.

Die Nähe zur Natur ermöglicht Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge in die Landschaft der Hallertau. In Kombination mit der guten Anbindung an die umliegenden Städte und die Nähe zum Flughafen macht Nandlstadt zu einem äußerst attraktiven Wohnort.

Von dem Haus erreichen Sie fußläufig in ca. 3 min. eine Bushaltestelle mit dem Bus nach Freising und Anschluss zu S-Bahn und DB-Regionalverkehr.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 64,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Wohnzimmer_1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2



Esszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer_UG



Badezimmer_UG Dusche



Badezimmer_EG Dusche Bodentief

Exposé - Galerie



Badezimmer_EG mit Wanne



Schlafzimmer_1 EG



Schlafzimmer_2 EG

Exposé - Galerie



Echtholztüren



Treppenhaus_EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus_UG



Schlafzimmer_3 EG (Büro)

Exposé - Galerie



1/2 Zimmer UG



Schlafzimmer_1 UG



Party-/Hobbyraum_UG

Exposé - Galerie



Party-/Hobbyraum_Küche UG



Balkon_Sonnenuntergang

Exposé - Galerie



Ostterrasse mit Garten



Poolterrasse

Exposé - Galerie



Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Rückansicht_Weg zum Pool



Haus_Rückansicht

Exposé - Galerie



Balkon_Zugang



Balkon mit Sonnenschutzrollo

Exposé - Galerie



Pool



Rückseite_Zweiter Eingang



Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG