



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Schönes Einfamilienhaus auf großem Eckgrundstück in Nandlstadt / Baumgarten



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPMP_513	<b>Datum:</b>	17.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Ort:</b>	85405 Nandlstadt / Baumgarten	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	947,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	549.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-10-16
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1977
<b>Befeuerung:</b>	Oel	<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL
<b>Endenergiebedarf:</b>	227.85 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Maximilian Fuchs
<b>Straße:</b>	Bahnhofstraße 16a	<b>Ort:</b>	82152 Planegg
<b>Telefon:</b>	089-95412985	<b>Faxnummer:</b>	089-54858080
<b>E-Mail:</b>	maximilian.fuchs@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich auf einem schönen, ca. 947 qm großen Eckgrundstück, in Nandlstadt / Baumgarten und bietet Ihnen und Ihrer Familie viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist ca. 106 qm groß und verfügt im Erdgeschoss über 5 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken, sowie ein vom Badezimmer abgetrenntes, separates WC. Alle Räume sind von der geräumigen Diele / Flur aus begehbar. Die Terrasse grenzt an das Wohnzimmer an.

Der große, schön begrünte Garten, lädt zum Verweilen mit der Familie oder mit Freunden ein.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage!

## Lage:

---

Nandlstadt ist ein Markt mit ca. 5200 Einwohnern im oberbayerischen Landkreis Freising und gilt als ältester Hopfenanbauort der Welt.

Der Ort Nandlstadt liegt im Dreieck zwischen den Städten Freising (ca. 20 km), Moosburg (ca. 16 km) und Mainburg (ca. 15 km) und ist über die A9 in ca. einer Fahrtstunde mit München verbunden. Zur Autobahn gelangt man in ca. 15 Minuten.

Die Umgebung ist ländlich geprägt und bietet viel Grün und wechselreiche Natur, ideal zur Erholung von Stress und Belastung.

Das Haus befindet sich in Nandlstadt / Baumgarten.

## Ausstattung:

---

- Terrasse
- großer Garten
- 2 Kachelöfen
- Hobbyraum im KG + 2 weitere große nutzbare Räume im KG
- weiteres WC und Waschbecken im KG
- Wasch-/Trockenraum im Keller
- diverse Schuppen im Garten
- 2 Garagen + Carports davor

## Sonstiges:

---

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie, Herr Maximilian Fuchs steht Ihnen jederzeit unter der 0173/3459210 zur

Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Provisionshinweis: 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

Wohnzimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 4



Küche



Badezimmer



WC



Diele



Diele



Diele



Flur



Kachelofen 1



Kachelofen 2



Außenansicht Seite



Außenansicht Seite



Außenansicht Seite



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten



Terrasse



Außenansicht Garten



Holz-Schuppen



Außenansicht Vorne



Außenansicht Vorne



Garagen + Carports



Garagen + Carports



Garagen + Carports

