

# EXPOSÉ



## ECKDATEN:

Objektart: 4 - Familienwohnhaus

Adresse: 85405 Nandlstadt,  
Kronwinkl 60

Baujahr: 2020

Wohnfläche (ca.): 409 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 546 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1444 m<sup>2</sup>

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Objektart  | Mehrfamilienwohnhaus              |
| Adresse  | 85405 Nandlstadt,<br>Kronwinkl 60 |
| Baujahr  | 2020                              |
| Zimmerzahl (Wohnung 1 + 2) je                                  | 3                                 |
| Zimmerzahl (Wohnung 3 + 4) je                                  | 5                                 |
| Nutzfläche (ca.) Haus  | 373 m <sup>2</sup>                |
| Nettogrundfläche<br>inkl. Keller (ca.)                         | 788 m <sup>2</sup>                |
| Wohnfläche Wohnung 1 + 2 je                                    | 86,1 m <sup>2</sup>               |
| Wohnfläche Wohnung 3 + 4 je                                    | 113,9 m <sup>2</sup>              |
| Grundfläche Carport 1 + 2 je<br>Stellplätze                    | 82,5 m <sup>2</sup>               |
| Grundfläche Carport 3<br>(Behindertengerecht)<br>2 Stellplätze | 38,5 m <sup>2</sup>               |
| Keller   | 173 m <sup>2</sup>                |
| Anzahl Stellplätze pro Wohnung                                 | 2                                 |
| Stellplatzart  | Überdachter Carport               |
| Energieträger  | Wärmepumpe                        |
| Energieeffizienzklasse   | KfW Effizienzhaus 55              |
| Endenergiebedarf   | 35,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)       |
| Schlafzimmer Wohnung 1 + 2 je                                  | 2                                 |
| Schlafzimmer Wohnung 3 + 4<br>je<br>Küche                      | 3<br>Einbauküche                  |
| Terrasse (Wohnung 1 + 2)                                       | Ja                                |
| Loggia (Wohnung 3 + 4)   |                                   |
| Ausrichtung  | Süd                               |
| Unterkellert   | Ja                                |
| Heizung  | Fußbodenheizung                   |
| Zustand  | Neubau                            |
| Ausstattung  | stark gehoben                     |

## Lagebeschreibung:

Kronwinkl ist ein Ortsteil der Gemeinde Nandlstadt. Der Markt gehört zum oberbayerischen Landkreis Freising und gilt als ältester Hopfenbauort der Welt. Sie liegt ca. 20 km von Freising, 16 km von Moosburg und 15 km von Mainburg entfernt. Eingebettet in saftig hügeliges Land, Wiesen und Äcker, ist Nandlstadt eine ruhige aber rege Gemeinde und als Wohngemeinde beliebt. Zahlreiche Vereine bieten viele Möglichkeiten einer aktiven Freizeitgestaltung. Mit Schule, Tagesstätte, Kindergärten, Turn- und Mehrzweckhalle ist Nandlstadt infrastrukturell sehr gut ausgestattet. Ärztliche Versorgung, ausgezeichnete Gaststätten und verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf, ergänzen und bereichern die Gemeinde und machen Nandlstadt zu einer lebens- und liebenswerten Heimat



## **Objektbeschreibung:**

Dieses Mehrfamilienhaus wird 2020 auf einem 1444 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Ortsrand von der Gemeinde Nandlstadt, im Gemeindeteil Kronwinkl errichtet.

Das Mehrfamilienhaus ist mit eigener Zufahrt von der Straße her zu erreichen.

Über den Zufahrtsbereich gelangt man zu den überdachten Stellplätzen.

Betreten wird das Gebäude über das rechteckige Treppenhaus, über welches man in jede der 4 Wohnungen gelangt werden kann.

Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnungen 1 + 2.

Über einen Flur in den Wohnungen können die Schlafräume, das Bad und den Hauptwohnbereich erreicht werden. Die Küche und der Wohn-Essbereich ist großzügig und offen gestaltet. Eine Vielzahl von Fenstern und Türen geben den Blick auf die Terrasse und den Garten frei.

Im Obergeschoss befinden sich die Wohnungen 3 + 4

Über einen Flur in den Wohnungen können ebenso die Schlafräume, das Bad und den Hauptwohnbereich erreicht werden. Die Küche und der Wohn-Essbereich ist großzügig und offen gestaltet. Eine Vielzahl von Fenstern und Türen geben den Blick auf die Loggia und den Garten frei.

Über eine innenliegende Holzterasse gelangt man ins Dachgeschoss, welches eine Erweiterung der Wohnungen 3 + 4 darstellt. In diesem Geschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit großer Dachgaube, ein Büro-/ Ankleidezimmer und ein separates Badezimmer. Dieser Wohnbereich kann auch über das Treppenhaus erreicht werden.

Das Mehrfamilienhaus ist komplett unterkellert und umfasst einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizraum, einen Technikraum, einen allgemeinen Kellerraum, sowie Wohnungszugehörige Kellerräume.

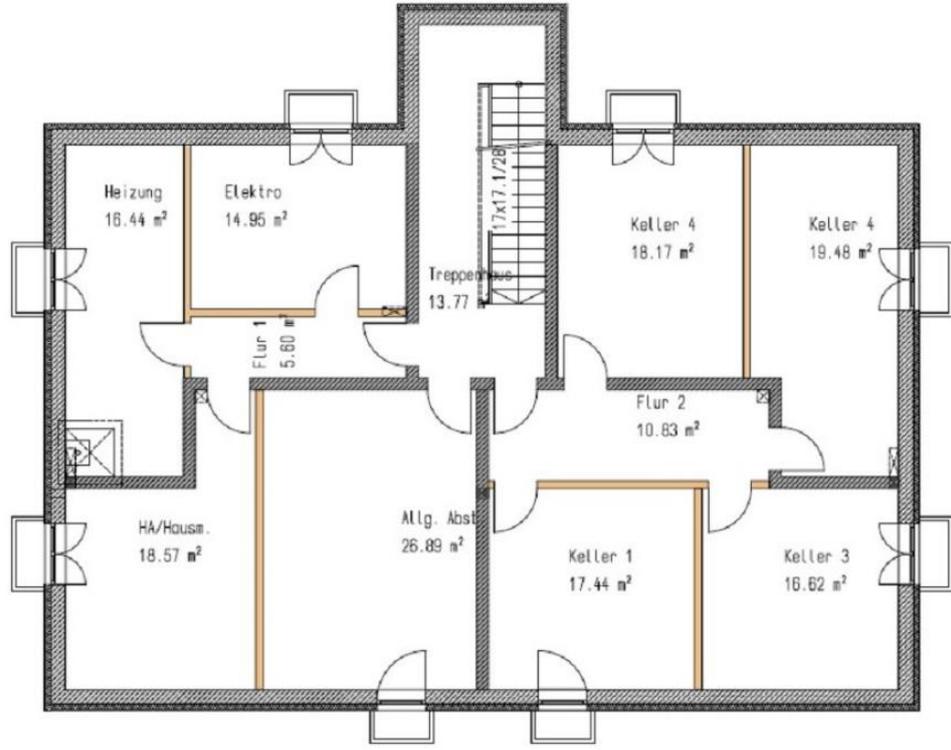
Zur Unterbringung von den Mülltonnen ist ein Müllhäuschen vorhanden.

Jedes der Wohnungen hat einen eigenen Gartenbereich zur Verfügung.

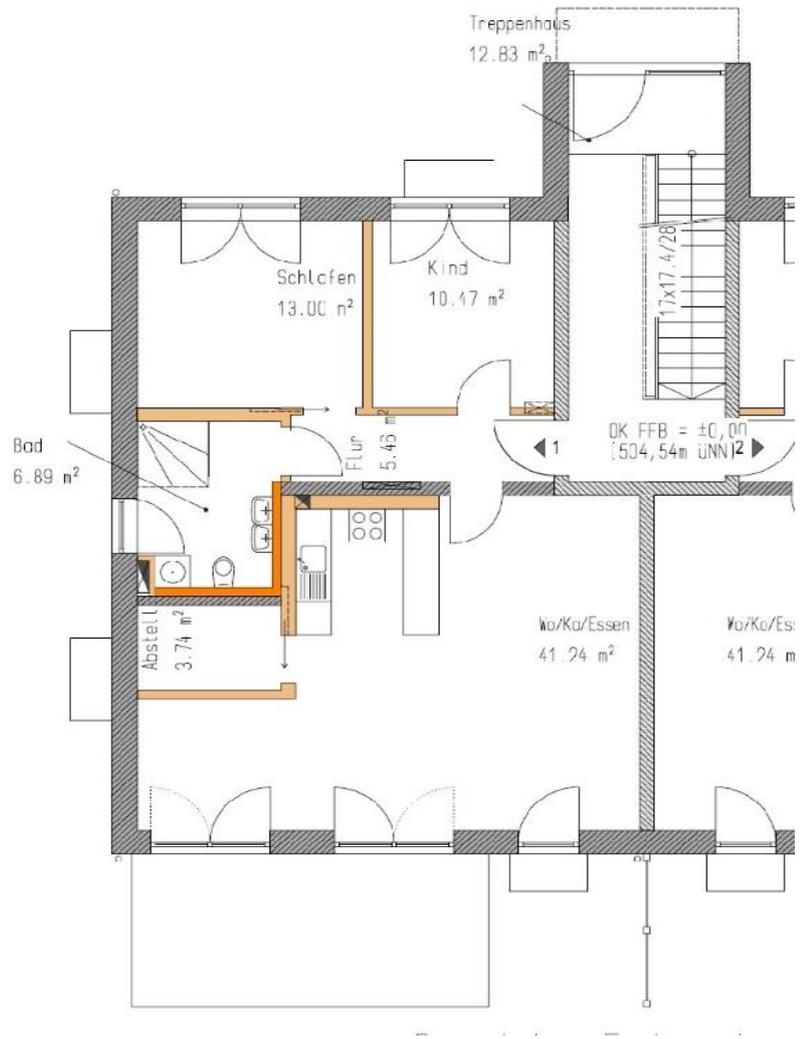
## **Ausstattung:**

Qualität und Ausstattung liegen weit über dem Standard eines klassischen Neubau-Wohnungsbau. Im Wohnzimmer, in den Schlafräumen, im Wohn- Essbereich und der Küche wird ein hochwertiger Vinylboden verlegt. Eine vom Schreiner gefertigte Einbauküche wird mit hohem Standard eingepasst. Die Sanitärbereiche (Bad, Gäste-WC), Eingangsbereich, sowie Kellerräume und Treppenhaus wird mit geschmackvollen Fliesen in Naturtönen ausgestattet. Alle Fenster verfügen über eine Dreifach-Isolierverglasung mit Fensterblech außen und Natursteinfensterbank innen. Zusätzlich werden die Rollläden der Fenster in allen Räumen, sowie die Dachfenster im Studio elektrisch betrieben. Die Fußbodenheizung und eine dezentrale Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Raumklima im gesamten Wohnbereich.

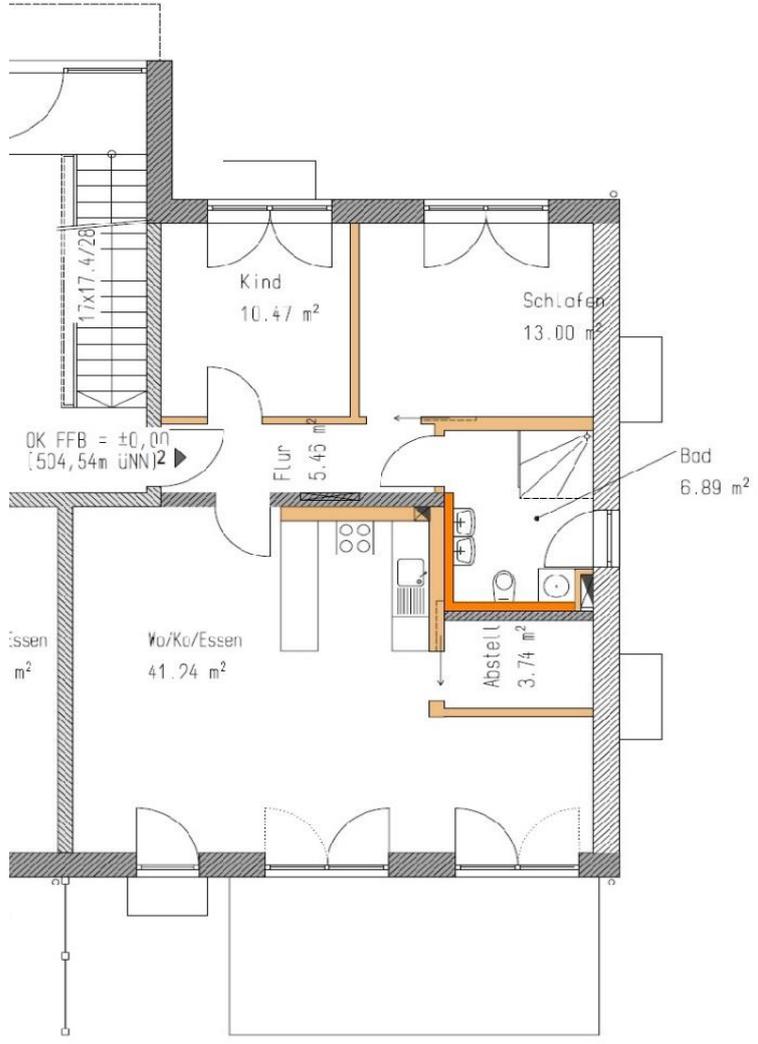
# GRUNDRISS KELLER



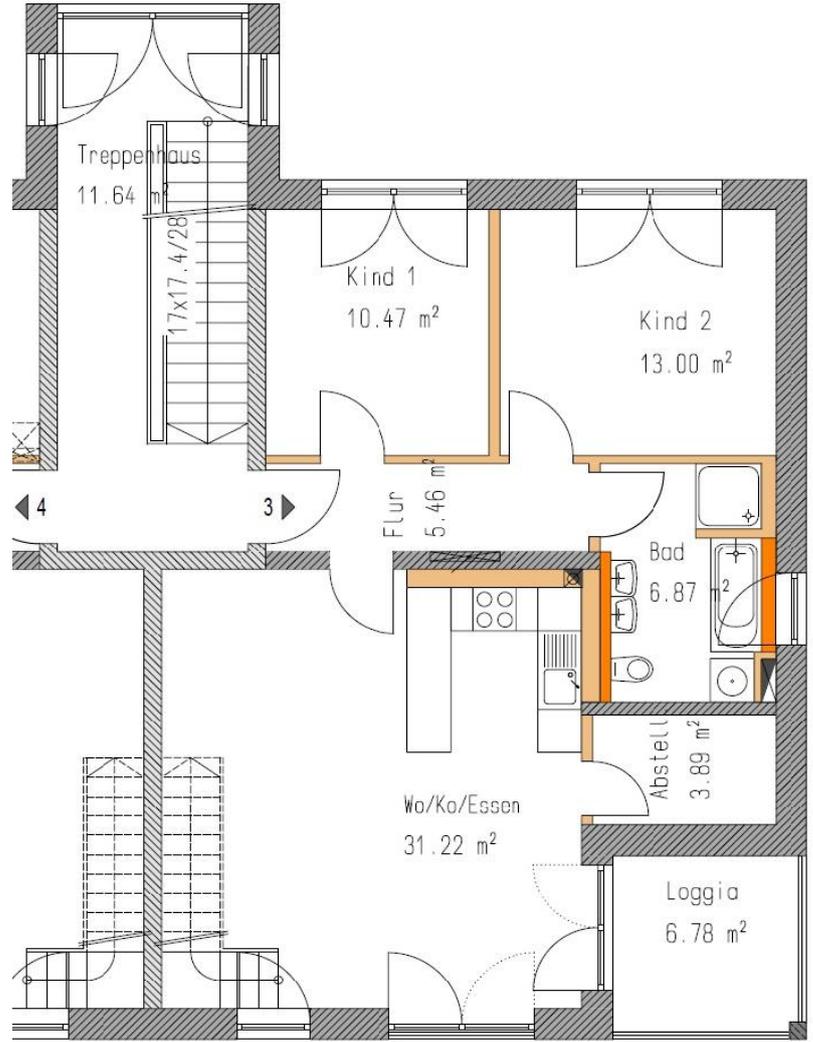
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG 1



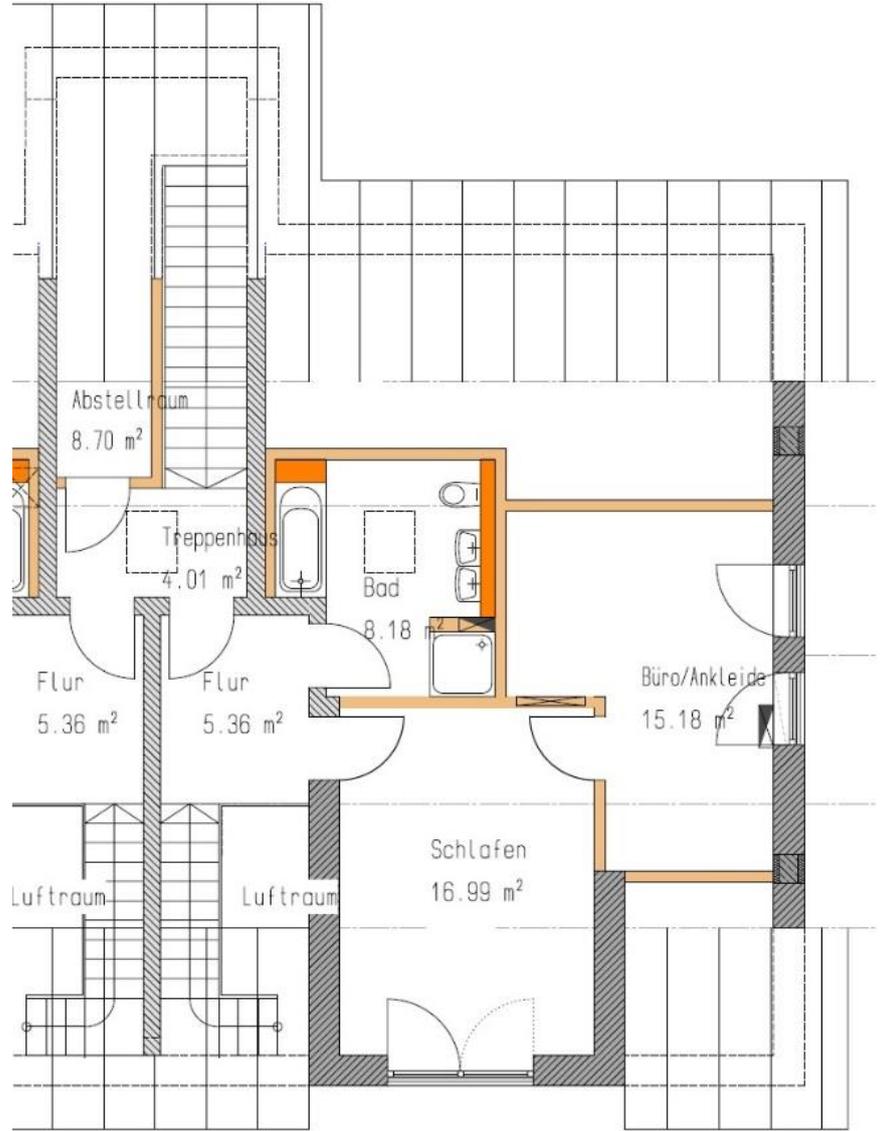
# GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG 2



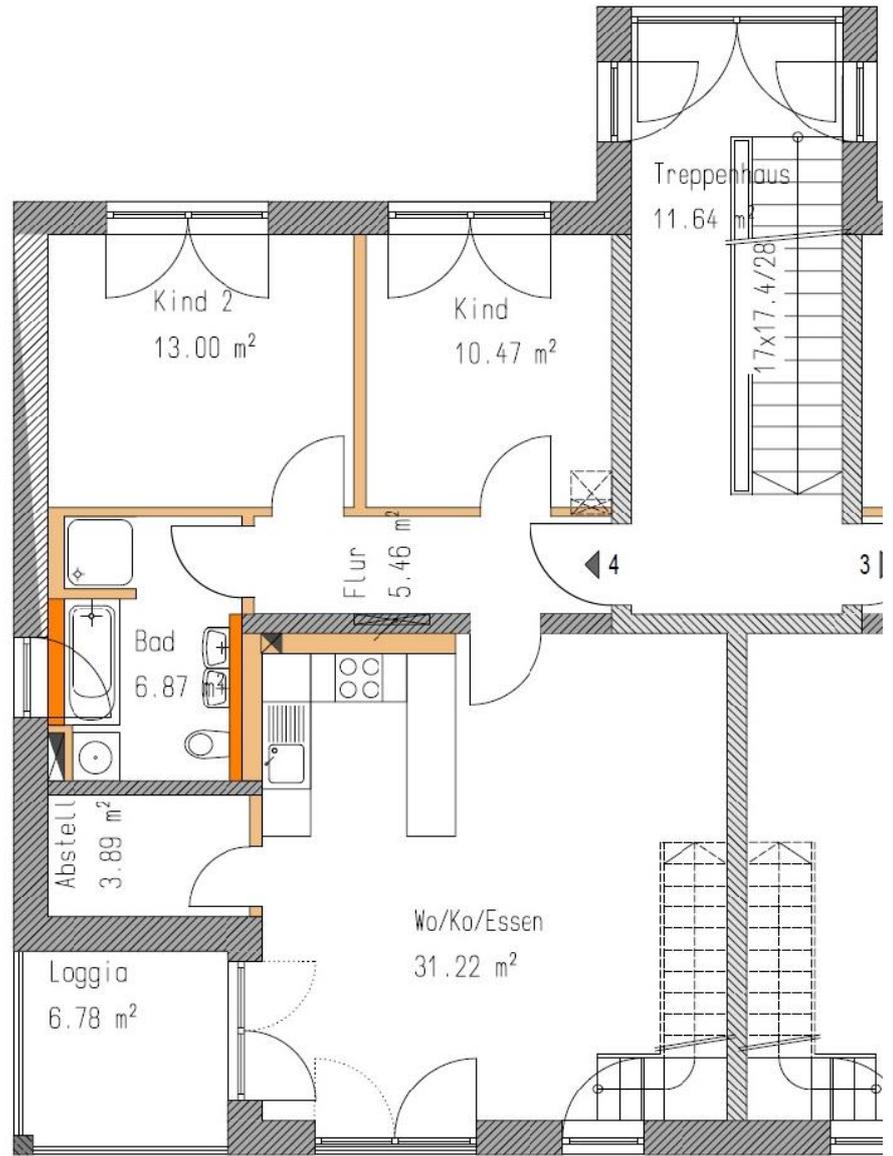
# GRUNDRISS OBERGESCHOSS WOHNUNG 3



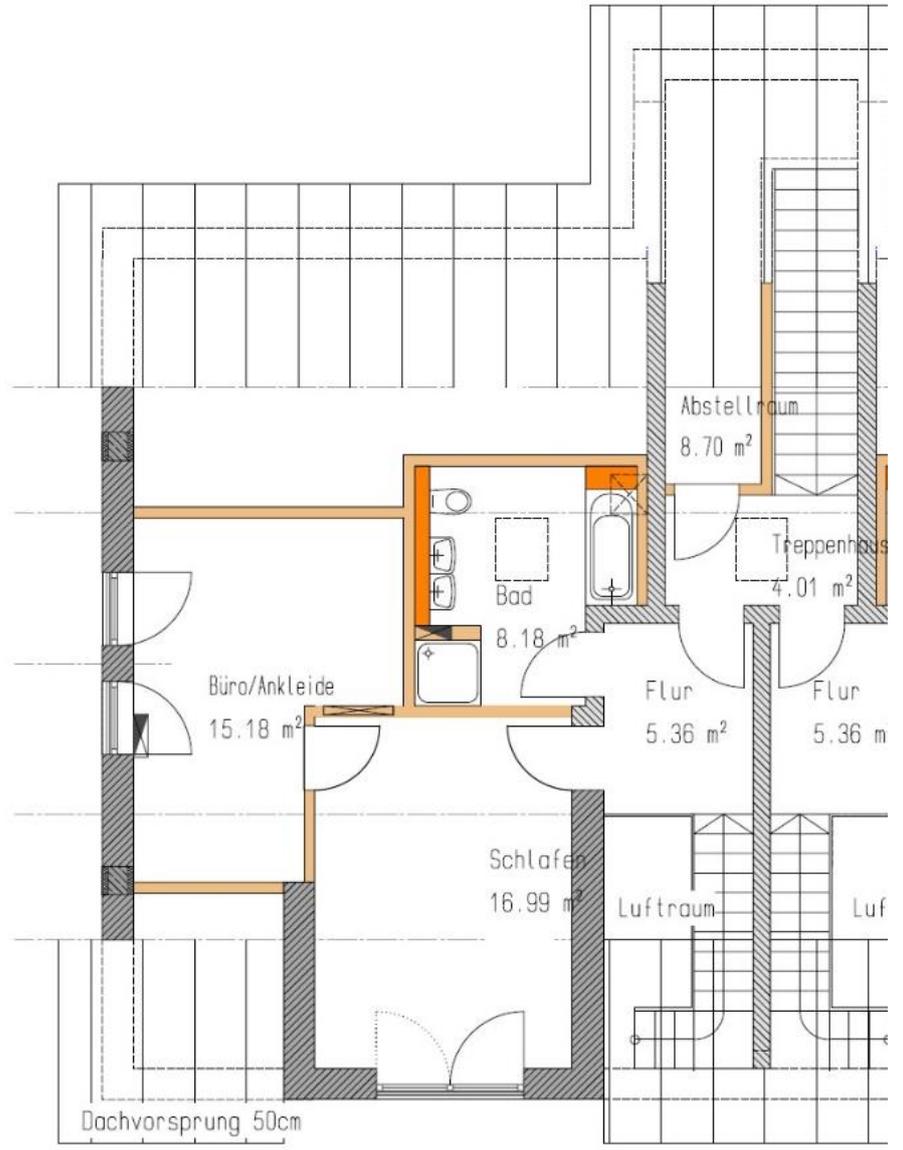
GRUNDRISS DACHGESCHOSS WOHNUNG 3



GRUNDRISS OBERGESCHOSS WOHNUNG 4



GRUNDRISS DACHGESHOSS WOHNUNG 4



# AUSSENANLAGEN WOHNANLAGE

