

EXPOSÉ



ECKDATEN:

Objektart: Reihenhäuser

Adresse: 85405 Nandlstadt,
Untere Dorfstraße 19

Baujahr: 2020

Wohnfläche (ca.): 142 m² je Haus

Nutzfläche (ca.): 195 m² je Haus

Grundstücksfläche: 1760 m²

Objektart	Reihenhaus
Adresse	85405 Nandlstadt, Untere Dorfstr. 19
Baujahr	2020
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.) je Haus	142
Nettogrundfläche inkl. Keller (ca.) je Haus	261
Grundstücksfläche Haus 1	ca. 210 m ²
Grundstücksfläche Haus 2	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche Haus 3	ca. 223 m ²
Grundstücksfläche Haus 4	ca. 221 m ²
Grundstücksfläche Haus 5	ca. 118 m ²
Grundstücksfläche Haus 6	ca. 251 m ²
Garage und Stellplatz Haus 1	ca. 27 m ²
Garage und Stellplatz Haus 2	ca. 27 m ²
Garage und Stellplatz Haus 3	ca. 27 m ²
Garage und Stellplatz Haus 4	ca. 27 m ²
Garage und Stellplatz Haus 5	ca. 27 m ²
Garage und Stellplatz Haus 6	ca. 27 m ²
Anzahl Stellplätze je Haus	2
Stellplatzart	Garage + freier Stellplatz
Energieträger	Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	KfW Effizienzhaus 55
Endenergiebedarf	33,9 kWh/(m ² a)
Schlafzimmer je Haus	3
Küche	Einbauküche
Terrasse	Ja
Ausrichtung	Süd
Unterkellert	Ja
Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neubau
Ausstattung	stark gehoben

Lagebeschreibung:

Baumgarten ist ein Gemeindeteil 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:

Diese 6 Reihenhäuser werden 2020 auf einem 1761 m² großen Grundstück am Ortsrand von der Gemeinde Nandlstadt, im Gemeindeteil Baumgarten errichtet.

Jeder der zwei Dreispänner ist mit eigener Zufahrt zu den jeweiligen Garagen und Stellplätzen zu erreichen.

Betreten wird das Gebäude über einen rechteckigen Windfang, an den ein Gäste-WC anschließt. Von hier aus gelangt man in den Hauptwohnbereich, welcher sich über eine Treppe in drei Ebenen gliedert. Die Küche und der Wohn-Essbereich befinden sich im Erdgeschoss. Eine Vielzahl von Fenstern und Türen geben den Blick auf die Terrasse und den Garten frei.

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Bad mit Dusche und Badewanne.

Über die Treppe ins Dachgeschoss gelangt man in ein geräumiges Studio mit großer Dachgaube.

Das Haus ist komplett unterkellert und umfasst einen Hauswirtschaftsraum, Heiz- und Technikraum und einen Kellerraum.

Zugehörig zu dem Dreispänner ist je ein Müllhäuschen zum unterbringen der Mülltonnen.

Ausstattung:

Qualität und Ausstattung liegen weit über dem Standard eines klassischen Neubau-Reihenhauses.

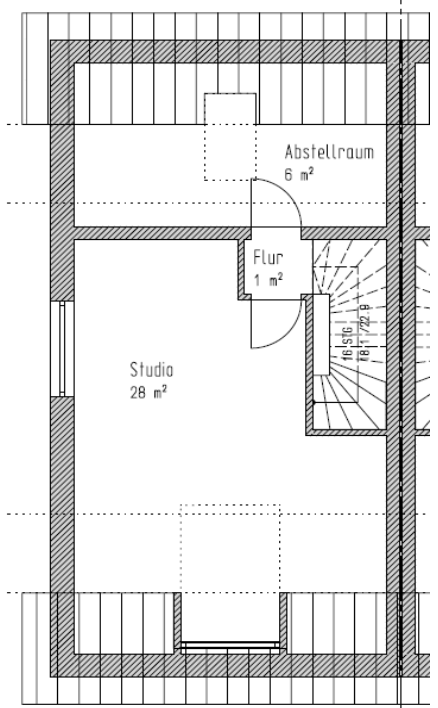
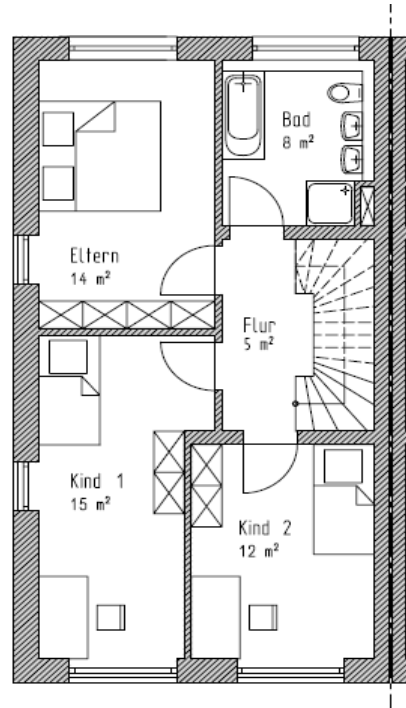
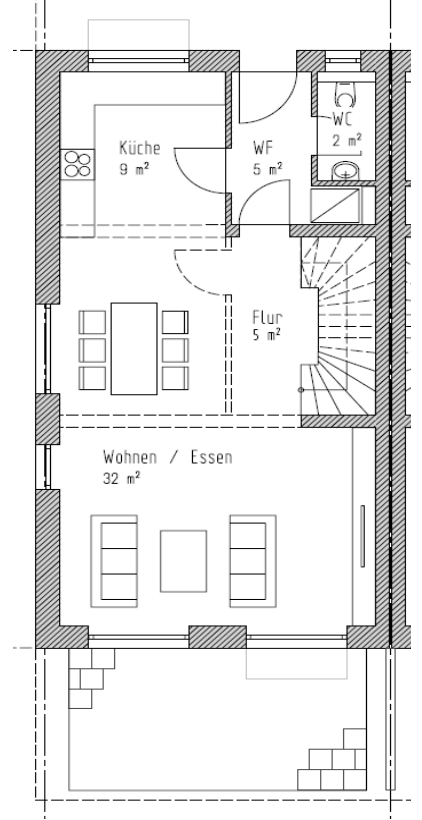
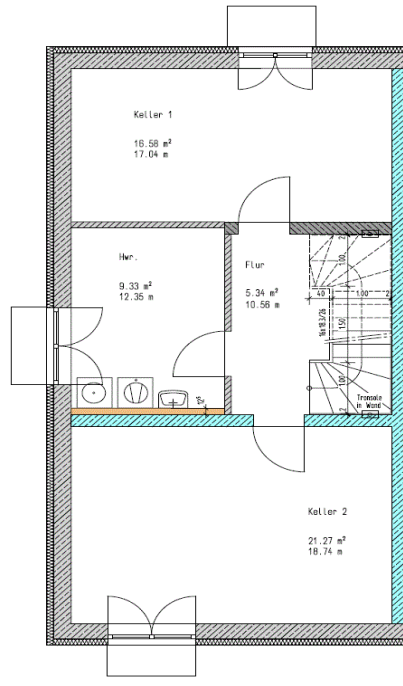
Im Wohnzimmer, in den Schlafräumen, im Wohn- Essbereich und der Küche wird ein hochwertiger Vinylboden verlegt.

Eine vom Schreiner gefertigte Einbauküche wird mit hohem Standard eingepasst. Die Sanitärbereiche (Bad, Gäste-WC), Eingangsbereich sind mit geschmackvollen Fliesen in Naturtönen ausgestattet.

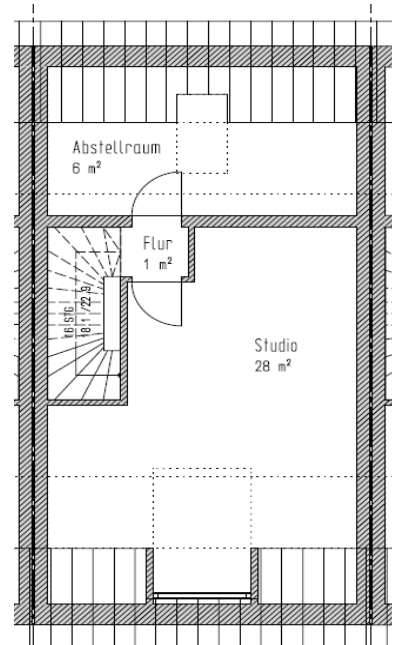
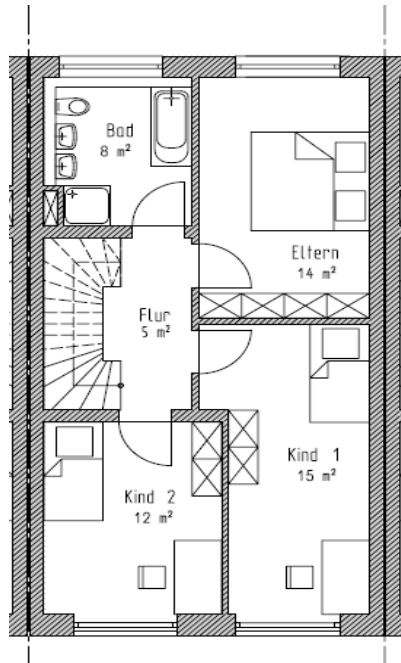
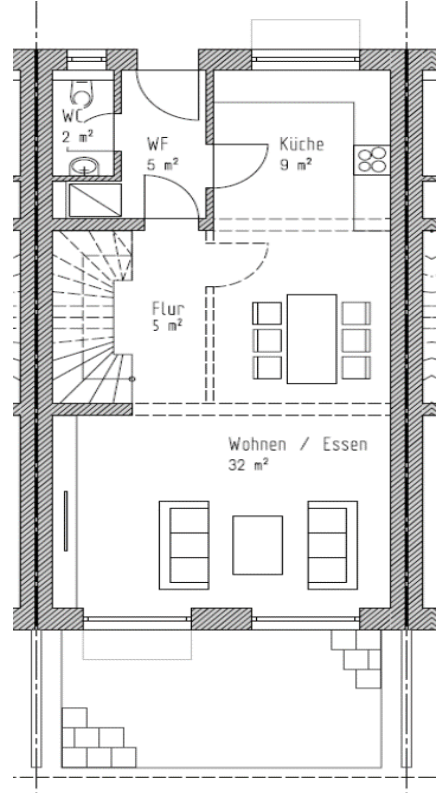
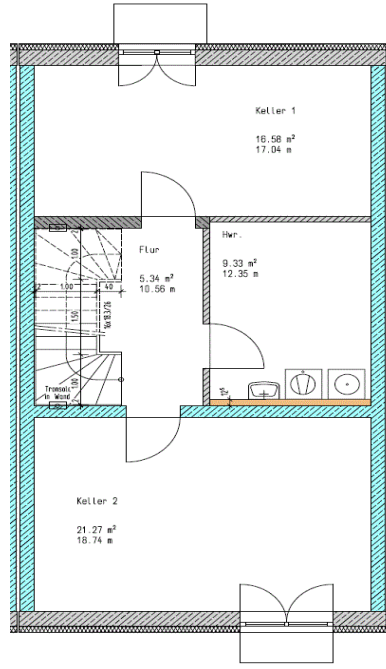
Alle Fenster verfügen über eine Dreifach-Isolierverglasung mit Fensterblech außen und Natursteinfensterbank innen. Zusätzlich werden die Rollläden der Fenster in allen Räumen, sowie die Dachfenster im Studio elektrisch betrieben.

Die Fußbodenheizung und eine dezentrale Wohnraumlüftung sorgen für ein angenehmes Raumklima im gesamten Wohnbereich.

GRUNDRISS ECKHAUS



GRUNDRISS E MITTELHAUS



AUSSENANLAGEN HAUS 4-6

