

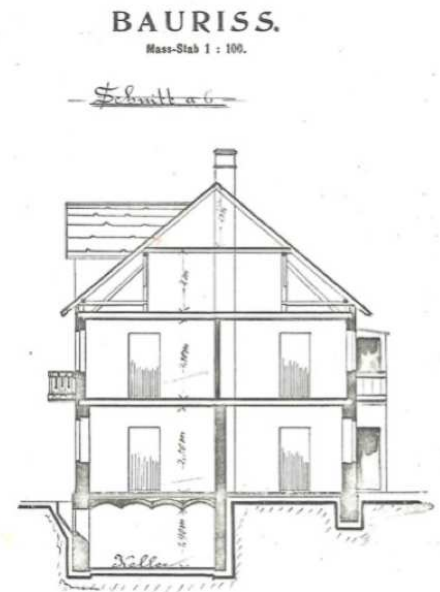
**Ein charmantes Juwel,
erbaut 1911 in Nandlstadt ...**



**... als heimeliges Zuhause
für eine große Familie**



Damals - 1911 - schon etwas Besonderes ...



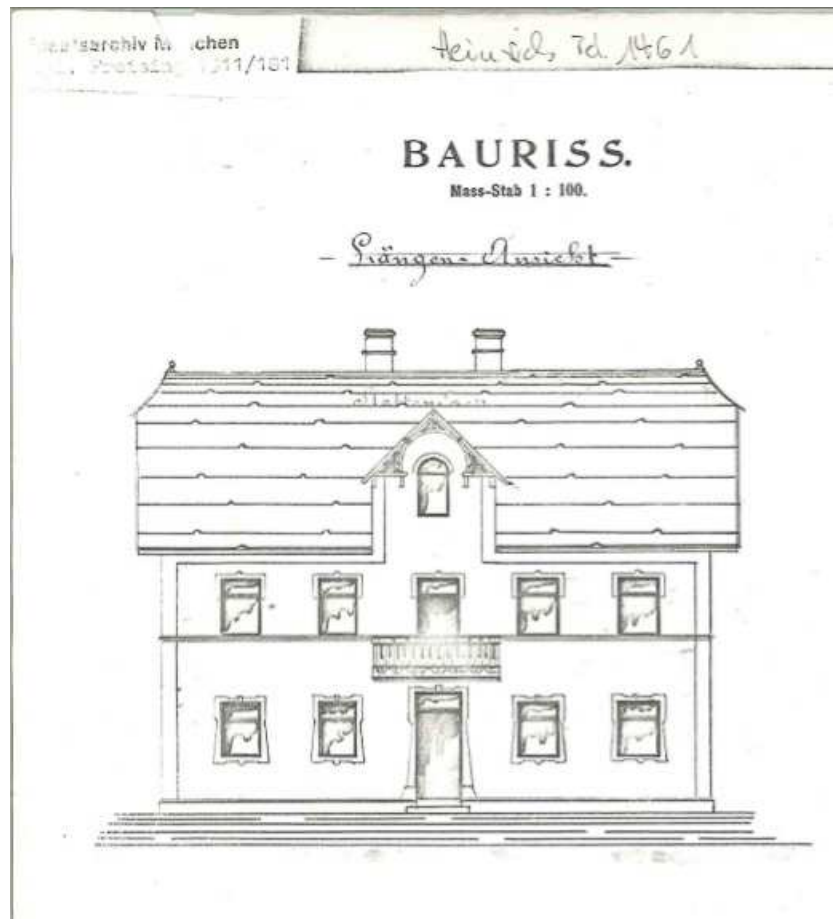
Was geschah sonst noch 1911?

Der Norweger Roald Amundsen erreicht als erster den Nordpol

Marie Curie bekommt als erste Frau den Chemie-Nobelpreis

Franz Marc malt sein berühmtes Bild „Blaues Pferd“

In München wird der Tierpark Hellabrunn eröffnet



... und heute:

**Immer noch ein
zauberhaftes Heim in
einer idealen Lage!**

So befinden sich u.a. die
Bushaltestellen in unmittelbarer
Nähe und zum REWE-Markt
sind es nur 300 m.



St. Martin



Der liebenswerte Markt Nandlstadt, mit seinen ca. 5600 Einwohnern, liegt im nördlichen Landkreis Freising. Inmitten der schönen Hallertau, dem größten Hopfenanbaugebiet der Welt.

Alles Notwendige und auch mehr gibt es direkt vor Ort, meist auch fussläufig:
Zentrale Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen, auch eine Musikschule. Zudem ein sehr vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot für Groß und Klein, ein Waldbad, Hallenbad mit Sauna, einige gepflegte Spiel- und Sportplätze.

Bei den vielen ganz unterschiedlichen Vereinen findet man auch schnell Anschluss und kann gerne am aktiven Vereinsleben teilhaben.

Nandlstadt ist gelebte Familienfreundlichkeit! Lebenswert - jung - aktiv, mit vielen traditionellen Festen und Märkten.

Andererseits auch beschaulich und erholsam mit viel Natur und interessanten Ausflugsmöglichkeiten im Umland.

Mit dem Auto nach:

Moosburg	15 min
Mainburg	17 min
zur A9	20 min
Freising	20 min
Pfaffenhofen	30 min
Flughafen München	30 min
Landshut	35 min
München Zentrum	55 min



Der Garten: Einladend, naturnah und pflegeleicht, kinder- und tierfreundlich



zum Teil in
Hanglage und
mit gemischtem
Baumbestand

- ✿ mit viel Platz zum Verweilen und Spielen (Klettergerüst/Spielturm, 2 Schaukeln)
- ✿ mit Kirsch-, Blutpflaumen-, Zwetschgen, Birnen- und Apfelbäumen
- ✿ mit Himbeer-, Heidelbeer-, Brombeer- und Stachelbeerbüschen
- ✿ mit Weinstöcken (rote und weiße Trauben)
- ✿ mit vielen Igel, die sich über Zuwendung freuen



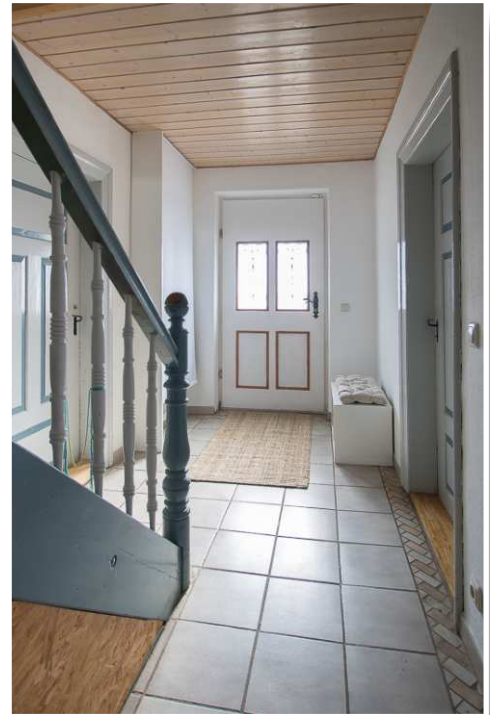
Die Fassade wurde 2023
vollständig saniert,
die Innenräume und der
Gartenzaun frisch gestrichen.



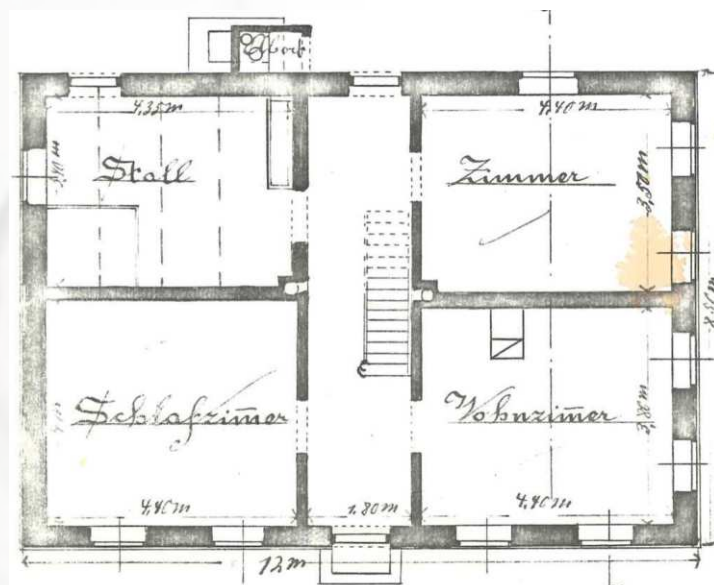
Der Blick in den Garten



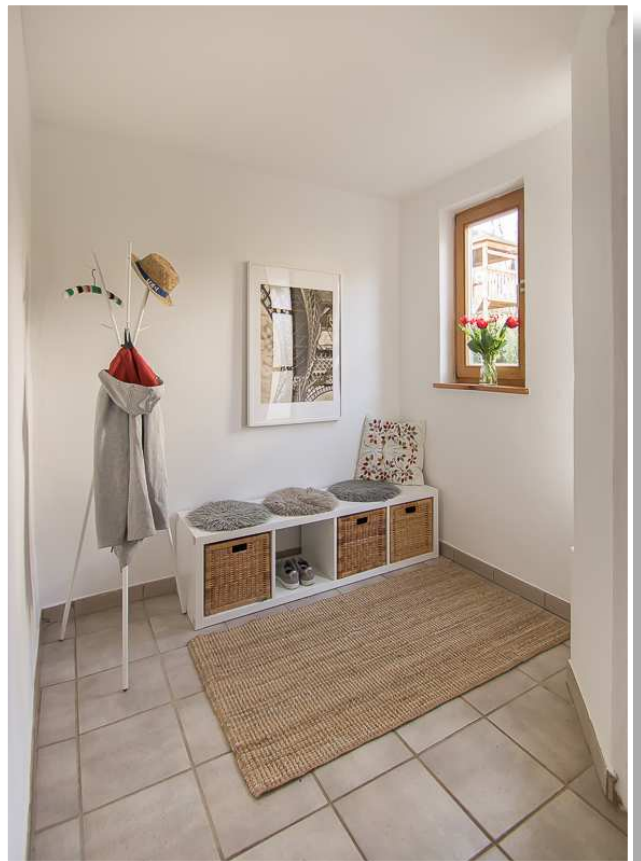
EG



Die Räume im Haus sind ganz individuell nutzbar, z.B. als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Jugendzimmer, Wohnzimmer, Büro-/Arbeitszimmer, Gästezimmer, Spielzimmer, Hobbyräume, Musikzimmer, ...



EG



Gemütlich - warm - sinnlich!

Ein extravagantes Schmankerl:
der Holz-Schwedenofen im Schlafzimmer!

Gleich daneben im Anbau das Bad mit Dusche
und ebenso der großzügige Vorraum.

EG

Das Gästezimmer, zur Vorderseite des Hauses gelegen



Der Technikraum wurde ursprünglich als Stall geplant und genutzt und beherbergt jetzt:

- den erhöhten Platz für Waschmaschine und Trockner
- einen 1000 Liter Warmwasserspeicher
- die Heizungsanlage
- Platz für Werkzeug und Geräte

Die Gewölbe-Decke in diesem Raum ist erhalten und kann auch wieder freigelegt werden.

Etliche Türen, Beschläge und das Treppengeländer sind auch noch Originale von 1911 ...



OG



Der Durchgang vom Schlafzimmer zum Kinderzimmer kann durch eine Tür oder Mauer auch wieder verschlossen werden.

Unter dem Laminat im Kinderzimmer liegen noch die alten Holzdielen.



OG



Im gemütlichen Esszimmer
(mit Zugang zur Terrasse)
bleiben alle auch gerne mal
länger sitzen, um die wohlige
Atmosphäre zu genießen.

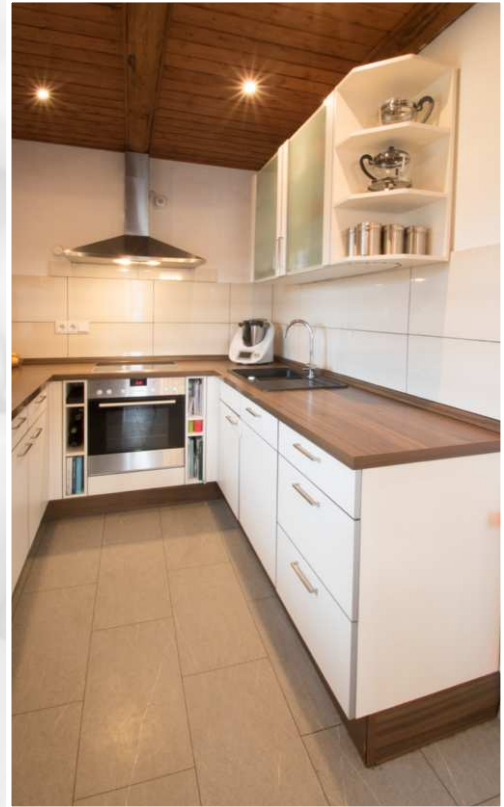
Gerade der kuschelige Platz
am Kachelofen ist sehr
begeehrt!



OG

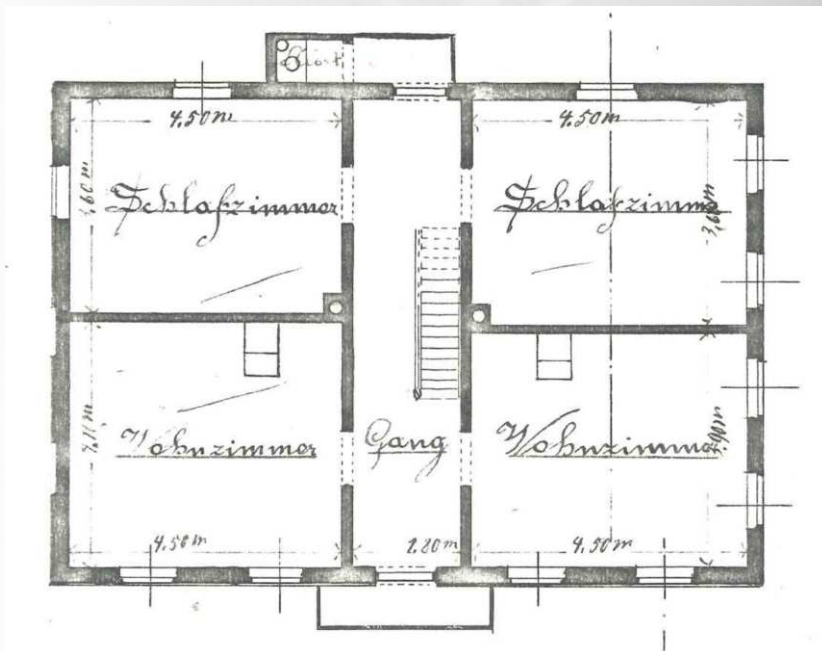


Bei so viel Stauraum,
Arbeits- und Stellfläche
macht das Kochen erst
richtig Spaß!



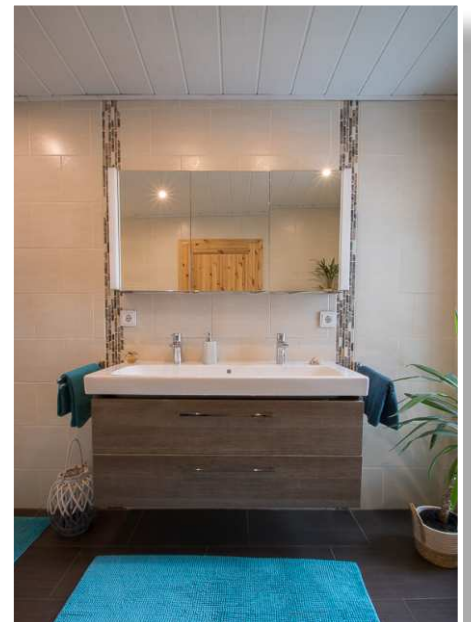


Weitere Nutzungsmöglichkeiten gibt es viele:
als Vorratsraum/Abstellraum oder
durch den Einbau einer Heizung auch
als weiteres Zimmer.



OG

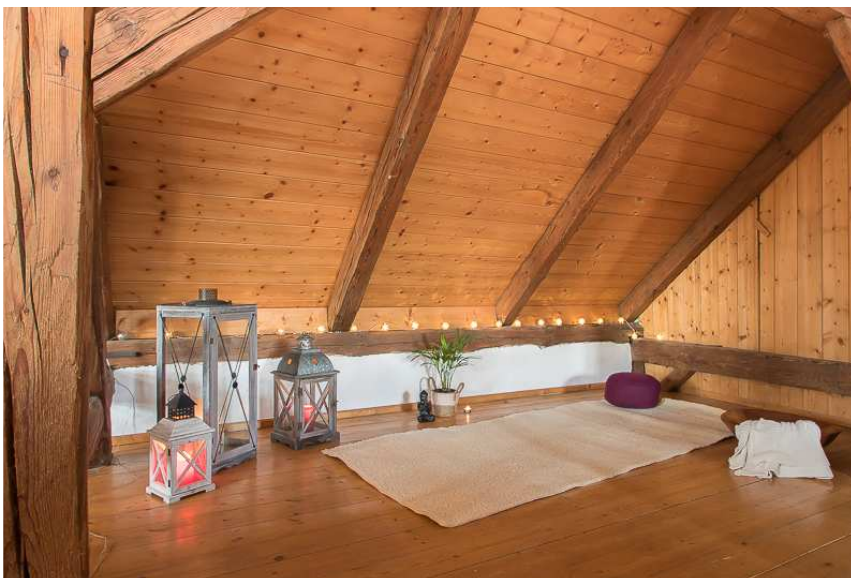
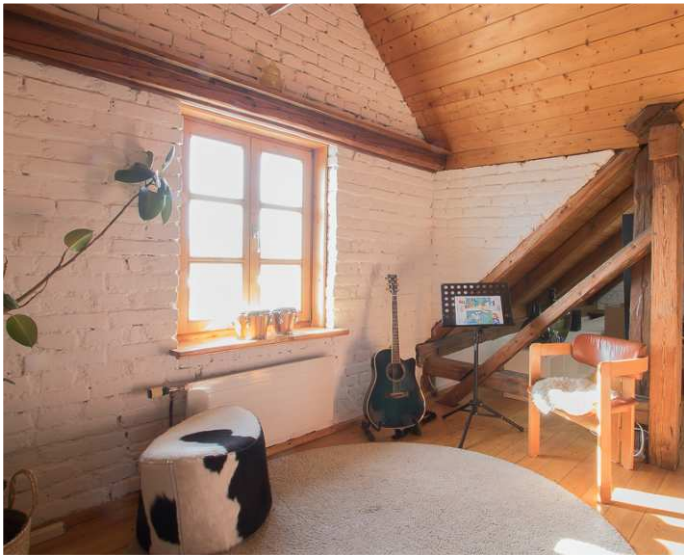
In der
„Wellness-Oase“
mit Badewanne und
separater Dusche
lässt es sich
ausgiebig
Entspannen



Zugang zum Balkon



DG



Hinter dem Quer-Balken befindet sich die aufgerollte Leinwand, für das Kino-Erlebnis zuhause

In dieser Ecke ist der Zugang zum kleinen Abstellraum

DG



Ein wunderschönes
Ambiente für gute
Gespräche mit Freunden,
für Zeit mit der Familie,
für einen entspannten
Kinoabend
oder für: **Zeit für Dich!**



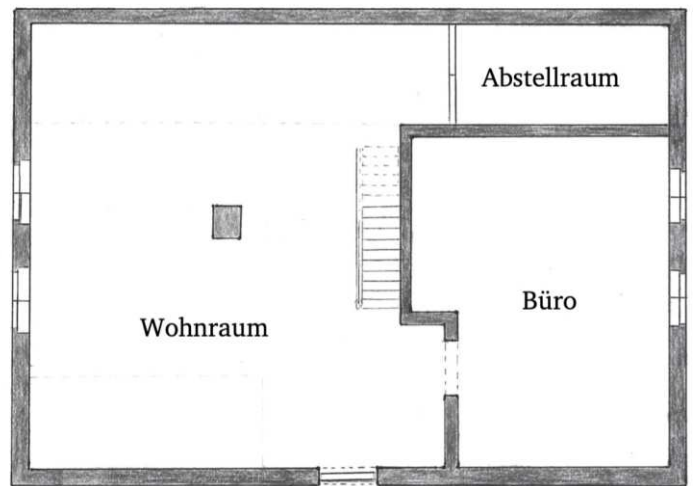
DG



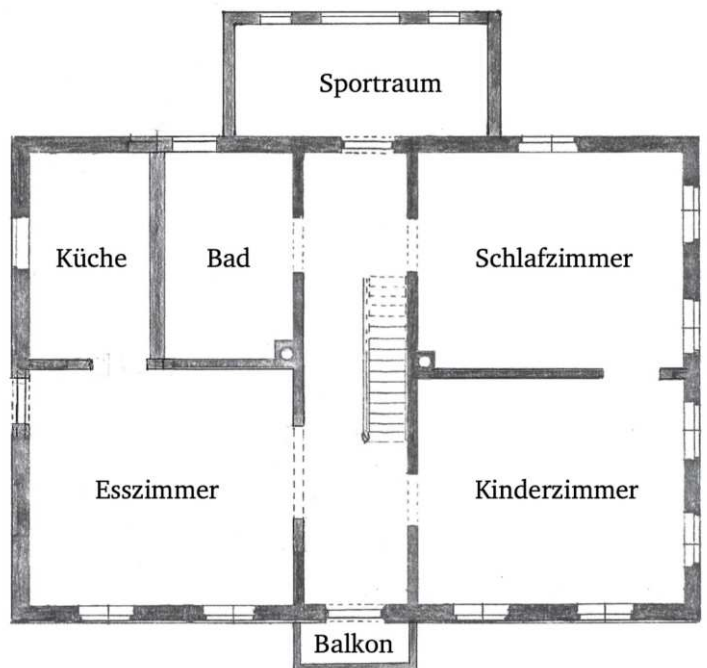
Der Lieblingsplatz kann auch
ein schickes Home-Office sein !!



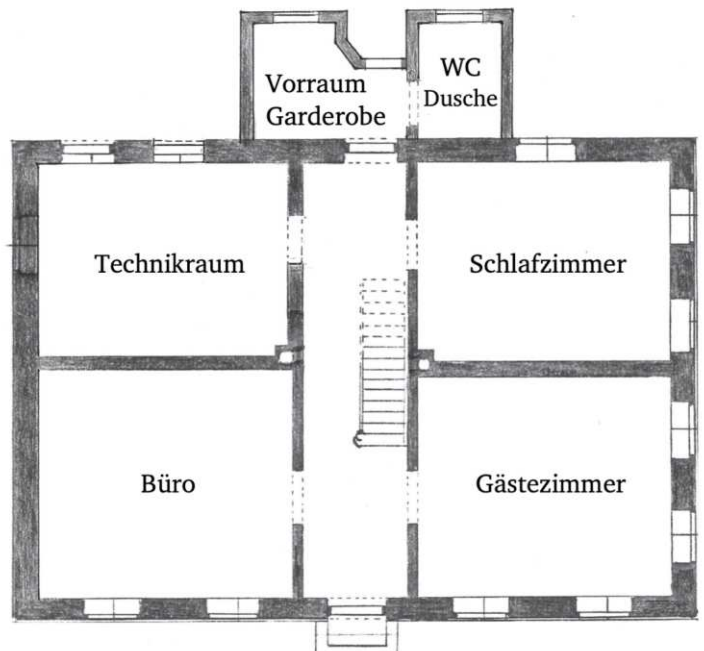
DG



OG



EG



Weitere Infos und Besonderheiten

Keller

Das Haus ist teilunterkellert, die Decke in diesem Kellerraum nach oben gedämmt und abgedichtet. Ein idealer Raum zur Weinlagerung.

Technik

Smarthome-Ausstattung für alle Heizungen, viele Lichtquellen, und die elektrischen Jalousien.

Die Alarmanlage ist ebenfalls mit eingebunden.

Glasfaseranschluss ab Sommer/Herbst

Heizung

Es gibt zwei 6.000 Liter Heizöl Erdtanks, von denen einer in Betrieb ist (Ölstand und Verbrauch über App ablesbar). Von etwa Mai bis Oktober wird der Wärmebedarf durch die Solarthermie abgedeckt und die Heizungsanlage kann ausgeschaltet werden.

Photovoltaik

5,5 kWh/Peak

Durchschnittlicher jährlicher Ertrag 6,7 MWH

Garage

Wallbox vorhanden

Werkstatt

Starkstromanschluss vorhanden

Terrasse (überhalb Werkstatt und Carport)

40 m, Zugang über das Esszimmer im OG

Sanierungsbedarf

Terrasse, Werkstatt und Garage sind benutzbar, aber sanierungsbedürftig. Auf Wunsch können Kostenvoranschläge

Baujahr	1911
Wohnfläche	260 m²
Grundstücksgröße	810 m²
Heizung	Öl, Solarthermie
Energieeffizienzklasse	C

Anzahl:

Zimmer	8
Badezimmer	2
Garagen	1
Carport	1
Stellplatz	1

**Auf Wunsch können auch viele Teile der Einrichtung
übernommen werden.**

Bezugsfrei ab 31.Mai 2024

Kaufpreis 850.000 Euro

Wir freuen uns, wenn nun eine andere Familie unser wunderschönes Haus mit Leben erfüllt. Auch wenn wir mit einer Prise Wehmut gehen, denn die Lebensqualität in Nandlstadt ist hoch und unser Haus ein Juwel mit Geschichte, ist es für uns Zeit, weiterzuziehen.

Wenn du Fragen hast und ernstes Interesse an unserem Haus, melde dich gern bei uns.

Bist du bereit für deinen Traum von einem Leben auf dem Land?

**Deine Familie Conrad und Lehmann mit den Hunden
Wilma und Whiskey**

Adresse:

**Mainburger Str. 36
85405 Nandlstadt**

**Andreas Lehmann und Tanja Conrad
Telefon: 0176 32140158
E-Mail: verkauf@villa1911.de**



**Dieses Exposé wurde gestaltet und erstellt von
Fa. IMMO Styling Schwertner
+49 171 472 86 98**