

Ch.Schülke Immob.- Sehr schöne 3-Zimmer-Whg. mit Balkon und 2 TG-Plätze

Etagenwohnung / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WK0043
Adresse: DE-85416 Langenbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 355.000,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja
Hausgeld: ca. 270,00 EUR
Stellplatzpreis: 15.000,00 EUR
Courtage / Provision: 3,57 % incl. gesetzl. MwSt
Courtage inkl. Mwst: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 89 m²
Zimmerzahl: 3
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Wohnzimmer: 1
Anzahl Schlafzimmer: 2
Anzahl separater WC's: 1
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: in Tiefgarage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Gesamtetagenzahl: 3
Heizungsart: Zentralheizung
Befuerung: Öl
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Marmor
Badezimmer: mit Badewanne
Serviceleistungen: Hausmeister

Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	West
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1994
Zustandsart:	ausgezeichnet

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 1 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 15 m
Distanz zur Autobahn:	ca. 6 km
Distanz zur Kindertagesstätte:	ca. 200 m
Distanz zur Grundschule:	ca. 1 km
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 500 m

1.7. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	sofort

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	11.07.2018
gültig bis:	10.07.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 98 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Die moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.OG eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses in einem ruhig gelegenen Wohngebiet.

Über den Dielenbereich erreicht man das Schlafzimmer mit guten Stellflächen, das Büro/Kinderzimmer mit moderner integrierter LED-Beleuchtung, das Bad mit Wanne und zwei Waschbecken, sowie den geräumigen, sonnendurchfluteten Wohn/Essbereich mit Zugang zur Küche und anschließendem Balkon mit Blick ins Grüne. Das separate WC ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und erspart somit lästige Wege in den Keller. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot dieser schönen Wohnung ab. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Der Preis für die zwei TG-Plätze beträgt € 30.000.-. Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum und ein kleiner Trockenraum stehen zur Verfügung.

1.10. Beschreibung der Lage

Verkehrsberuhigte Lage in Langenbach, der Bahnhof mit Zugverbindung (MVV) nach Freising bzw. München ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ca. 7 Autominuten nach Freising, ca. 15-20 Autominuten zum Flughafen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage (Bahnanschluss, A 92, B 11 und FS 13, Nähe zum Flughafen München) hat sich Langenbach in den letzten Jahrzehnten von einem Handwerker- und Bauerndorf zu einer modernen Wohngemeinde mit einem historischen Ortskern sowie zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten entwickelt. Die gute Infrastruktur sowie die reizvolle Lage zwischen Isar- und Amperauen sorgt dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden. Langenbach bietet Kindergärten, zwei öffentliche Spielplätze, sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar. Ansässig sind ein Allgemeinarzt und ein Zahnarzt, sowie eine Apotheke.

Langenbach versteht sich als aufstrebende, gleichzeitig jedoch liebens- und lebenswerte Gemeinde inmitten der Flughafenregion.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Hochwertige Ausstattung mit Carrara-Marmor, Fliesen, moderne Laminatböden in den Schlafräumen, weiße Kunststofffenster mit Außenjalousien, Bad mit Wanne, separates WC mit Anschluss für die Waschmaschine.

1.12. Details zur Provision

Die Provision in Höhe von 3,57 % ist vom Käufer zu zahlen.

1.13. Weitere Informationen

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie



Wohnzimmer



Essbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad



WC



Abstellraum



Balkon

3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com