

## Ch.Schülke-Immobilien; Große 3,5-Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung

Erdgeschosswohnung / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0333  
Adresse: DE-85416 Langenbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 1.030,00 EUR  
Warmmiete: 1.320,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 250,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja  
Stellplatzmiete: 40,00 EUR  
Kaution: 3 MM

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 3,5  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Schlafzimmer: 2  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzart: Außenstellplatz

#### 1.4. Ausstattung

Etage: EG  
Gesamtetagenzahl: 1  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Parkett  
Badezimmer: mit Dusche, mit Fenster  
barrierefrei: nein  
Keller: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
möbliert: nein

Rollladen: ja

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1994  
Zustandsart: gepflegt

### 1.6. Verwaltung

verfügbar ab: 01.12.2020  
Haustiere: nein

### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: D  
erstellt am: 03.12.2018  
gültig bis: 03.12.2018  
Art des Energieausweises: nach Verbrauch  
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 118,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

### 1.8. Beschreibung im Detail

Die 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im EG eines sehr gepflegten 2-Parteienhauses.

Vom Eingangsbereich und der Diele gelangt man in alle Räume der Wohnung. Das Esszimmer bietet Zugang zur Küche mit EBK, die zur Ablöse angeboten wird, sowie den Zugang zur Terrasse und in den Garten. Wohn- und Esszimmer verbindet eine große Schiebetür, die geöffnet, einen riesigen Raum entstehen lässt. Das Wohnzimmer ist außerdem über eine Glastür von der Diele aus erreichbar. Im hinteren Teil der Diele erreicht man das Schlafzimmer mit guten Stellflächen, das gemütliche Kinder-/Gästezimmer, das Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und das separate WC. Es besteht die Möglichkeit der Mitbenutzung des Gartens.

Zwei Außenstellplätze und ein großer Kellerraum gehören zur Wohnung.

Leider ist in diesem Objekt keine Haustierhaltung erlaubt!

### 1.9. Beschreibung der Lage

Alle Einkaufsmöglichkeiten des tägl. Bedarfs sowie Kindergärten und Grundschule sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Zugverbindung MVV nach Freising bzw. München Hbf (ca. 35 Min).

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Parkett, Fliesen, Laminat, teilweise Fußbodenheizung

### **1.11. 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.

Energieausweis wird nachgereicht.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Terrasse



EBK zur Ablöse



Esszimmer...



...mit Zugang...



...ins Wohnzimmer



Wohnzimmer



Diele



Bad mit...



...Dusche



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Gäste-WC

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

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

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>