

## Ch.Schülke Immob., Bei Freising, moderne 3-Zimmer-DG-Whg. mit Balkon

Dachwohnung / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0366  
Adresse: DE-85416 Langenbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 800,00 EUR  
Warmmiete: 995,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 170,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja  
Stellplatzmiete: 25,00 EUR  
Kaution: 3 MM

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 3  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Balkons: 1  
Anzahl Stellplätze: 1  
Stellplatzart: Außenstellplatz  
Kellerfläche: ca. 15 m<sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuерung: Fernwärme  
Bodenbelag: Fliesen  
Küche: offene Küche  
Badezimmer: mit Dusche, mit Fenster  
Serviceleistungen: Hausmeister  
Keller: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, West

Technik:	Satelliten-TV
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2020
Zustandsart:	neuwertig

### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising
Distanz zum Flughafen:	ca. 20 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 7 km

### 1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	01.07.2021
Haustiere:	nein

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

### 1.9. Beschreibung im Detail

Die charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2.OG/DG eines qualitativ hochwertig erbauten 12-Parteienhauses. Die Wohnung besticht durch die geschmackvolle Ausstattung und den durchdachten Grundriss. Über den Dielenbereich gelangt man in das kuschelige Gästezimmer/Kinderzimmer/Büro mit Gaubenfenster, in das Schlafzimmer sowie in das sonnige Wohn/Esszimmer mit anschließendem Balkon und freiem Ausblick. Der Kochbereich (ohne EBK) ist in dem über L geschnittenen Wohn/Esszimmer integriert. Das Tageslichtbad ist mit einer großen, rechteckigen und bodengleichen Dusche (mit Glasabtrennung), einem beheizbaren Handtuchhalter, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Im gemeinschaftlich genutzten Wirtschaftsraum stehen jedem Mieter eigene Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Zur Wohnung gehören ein Außenstellplatz und eine "Unterkunft" für Ihr Fahrrad. Ein großer (ca.15 qm) Kellerraum rundet das Angebot dieser hübschen Wohnung ab.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Langenbach liegt zwischen Freising und Moosburg. Die aufstrebende Gemeinde mit über 4000 Einwohner verfügt über eine gute Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Grundschule sind vor Ort und in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch die ärztliche Versorgung ist über einen Allgemeinarzt und einer Zahnarztpraxis gut abgedeckt. Langenbach liegt im MVV Bereich und verfügt über eine gute Bahnverbindung nach Freising/München bzw. Landshut.

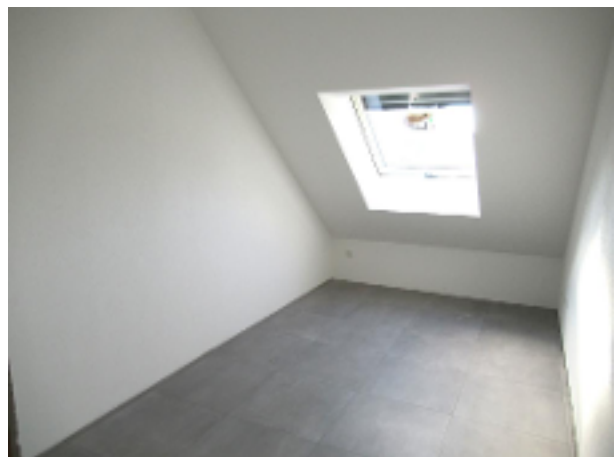
### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Böden mit hochwertigem Steinfliesenbelag, Fußbodenheizung in jedem Raum individuell über Thermostat regulierbar, TV-(Sat) und Internetanschluss in allen Räumen verfügbar, weiße Kunststoffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollos, Tageslichtbad mit großer ebenerdiger Dusche (1m x 1,2m), Gas-Zentralheizung

### **1.12. Weitere Informationen**

Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

## 2. Galerie



Schlafzimmer

Büro oder Gästezimmer



Blick vom Balkon



## 4. Agentur

### 4.1. 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>

### 4.2. 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>