

## Ch.Schülke Immob.- Schöne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Etagenwohnung / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WM0486
Adresse:	DE-85416 Langenbach Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete:	1.000,00 EUR
Warmmiete:	1.300,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	250,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Stellplatzmiete:	50,00 EUR
Kaution:	3 MM

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Balkons:	1
Stellplatzart:	Garage
Kellerfläche:	ca. 12 m <sup>2</sup>

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Etage:	1.OG
Gesamtetagenzahl:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Serviceleistungen:	Hausmeister
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja

Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, Ost
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

Zustandsart:	gepflegt
--------------	----------

### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising
----------------	----------

### 1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	01.12.2023
---------------	------------

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
erstellt am:	22.10.2015
gültig bis:	21.10.2025
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 171 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

### 1.9. Beschreibung im Detail

Die gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung liegt im 1.OG eines gepflegten 3-Parteienhauses. Der Dielenbereich verfügt über einen praktischen Einbauschränk und bietet Zugang in alle Räume. Die geräumige Küche grenzt direkt an den Essbereich mit Übergang in das sonnige Wohnzimmer mit anschließendem Balkon. Das geräumige Schlafzimmer bietet gute Stellflächen. Zwei weitere Zimmer eignen sich als Kinderzimmer und/oder auch hervorragend als Arbeitszimmer in Zeiten des Homeoffice. Das großzügige und modern geflieste Tageslichtbad ist mit einer Wanne, einer Dusche, zwei Waschbecken und einem Waschmaschinenanschl. ausgestattet und lässt somit keine Wünsche offen. Zur Wohnung gehören ein geräumiger, abgeschlossener Kellerraum und ein Stellplatz in der Doppel-Garage mit elektrischem Tor. Ein Gartenanteil kann genutzt werden. Leider ist in diesem Objekt keine Haustierhaltung erwünscht.

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

Durch die verkehrsgünstige Lage (Bahnanschluss/MVV, A 92, St 2350 und der Nähe zum Flughafen München) hat sich die liebens- und lebenswerte Gemeinde Langenbach in den letzten Jahrzehnten zu einer modernen Wohngemeinde mit guter Infrastruktur entwickelt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Grundschule und Kindergärten sind zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof mit Verbindung (MVV) nach Freising/München/Flughafen München bzw. Landshut ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die ärztliche Versorgung ist über eine Allgemeinarztpraxis und eine Zahnarztpraxis abgedeckt. Der Flughafen München ist in ca. 15 Autominuten erreichbar, Freising in ca. 5 Autominuten. Langenbach liegt zwischen Freising und Moosburg, im oberbayerischen Landkreis Freising und bietet durch seine zahlreichen Vereine, schönen Rad- und Wanderwege sowie nahegelegenen Badeseen einen hohen Freizeitwert.

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

Fliesen, Parkett, Laminat, Kunststofffenster mit Außenrollos.

### **1.12. 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](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Außenansicht



Diele



Wohnzimmer



Kinderzimmer/Büro



Küche



Bad mit...



...Wanne u. Dusche



Kellerraum

### 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>