

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Platz für zwei Generationen

Zweifamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0090
Adresse: DE-85416 Langenbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR
inkl. Stellplatz: ja
Courtage / Provision: 3,57 % inkl. 19 % MwSt
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 231 m²
Zimmerzahl: 8
Anzahl Badezimmer: 3
Anzahl separater WC's: 1
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Terrassen: 1
Grundstücksfläche: ca. 523 m²
Anzahl Stellplätze: 4
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Gesamtetagenzahl: 3
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuерung: Solar, Öl
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich
Bauart des Hauses: Massivhaus
Küche: Einbauküche
Badezimmer: mit Badewanne, mit Bidet, mit Dusche, mit Fenster
Keller: ja

unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Sauna:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1973
Zustandsart:	gepflegt
Sanierungsjahr:	1993

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	nach Absprache
---------------	----------------

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	03.12.2018
gültig bis:	02.12.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 118,1 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

In diesem gepflegten Zweifamilienhaus befinden sich zwei voneinander getrennte Wohnungen und somit ausreichend Platz für zwei Generationen. Im EG eine Wohnung mit

ca. 114,5 m² und im Obergeschoss / Dachgeschoss eine Maisonette Wohnung mit ca. 206 m².

In der schönen EG-Wohnung gelangt man vom Eingangsbereich und der Diele in alle Räume der Wohnung. Das Esszimmer bietet Zugang zur Küche sowie zur überdachten Terrasse und in den gepflegten Garten. Das sonnige Wohn- und Esszimmer verbindet eine große Schiebetür, die geöffnet, einen riesigen Raum entstehen lässt. Das Wohnzimmer ist außerdem über eine Glastüre von der Diele aus erreichbar. Über eine zweite Diele begeht man das Schlafzimmer mit guten Stellflächen, das gemütliche Kinder-/Gästezimmer, das Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und das separate WC.

Über das Treppenhaus gelangt man zur große Maisonette-Wohnung. Diese ist in der unteren Ebene in drei Wohn- und Schlafräume, die Küche mit EBK sowie in das Bad mit WC, Wanne und Dusche aufgeteilt. Zwei Schlafräume bieten Zugang zum XL-Balkon, von dem man, über eine Treppe, direkten Zugang in den Garten hat. Vom lichtdurchflutetem Wohnzimmer aus führt eine offene Holztreppe zur Galerie im DG zum großen Studio mit Sauna und zu einem weiteren Bad mit Dusche.

Die drei Kellerräume bieten viel Platz zur individuellen Nutzung. Zusätzlich ist hier die Heizung und der Tankraum untergebracht.

Zum Haus gehören eine Garage und zwei Außenstellplätze. Die Wohnung im EG ist aktuell vermietet, die Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

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. 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

Parkett, Fliesen, Laminat, teilweise Fußbodenheizung, Sauna, 3 Bäder, Einbauküche, 1 Garage, 2 Außenstellplätze,

1993 Vergrößerung des Hauses durch einen Anbau + Ausbau des Dachgeschosses, neue Fenster

1993 alle Bäder saniert

2010 Ölbrennwertanlage mit Abgasanlage und 400l Solarspeicher

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.

Energieausweis wird nachgereicht.

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

2. Galerie



Terrasse



Ess-Wohnbereich



Wohnzimmer



Esszimmer



Diele



Bad mit...



...Dusche /EG



Gäste-WC



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Diele 1.OG





Bad mit Wanne...



...und Dusche



Küche



Wohn/Essbereich



Wohnzimmer mit...



...Zugang zur...



...Galerie



Galerie



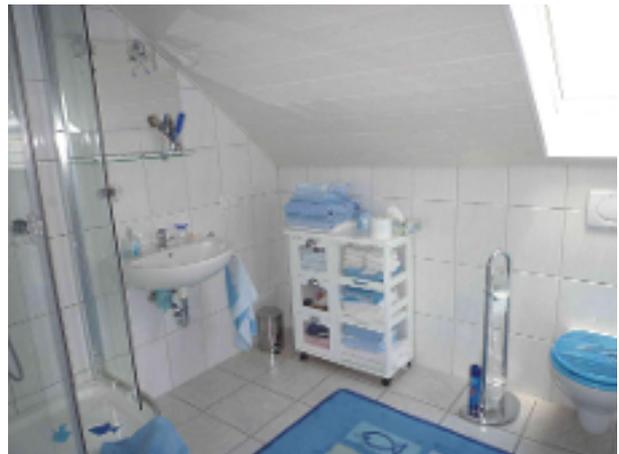
Galerie/Büro



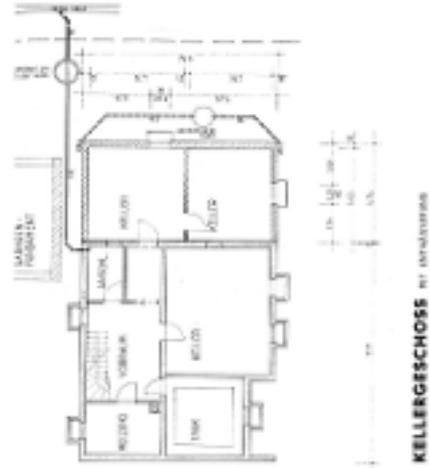
Studio mit...



...Sauna und...



...Duschbad



Garten



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