

Moderne 3-Zimmer-Whg. mit Balkon, 2 TG-Stellplätzen und Blick ins Grüne

Etagenwohnung / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WK0064
Adresse: DE-85416 Langenbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 378.000,00 EUR
inkl. Stellplatz: nein
Hausgeld: ca. 300,00 EUR
Stellplatzpreis: 15.000,00 EUR
Courtage / Provision: 2,38 % incl. gesetzl. MwSt
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

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

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Etage: 1.OG
Gesamtetagenzahl: 3
Heizungsart: Zentralheizung
Befuerung: Öl
Bodenbelag: Fliesen, Marmor
Badezimmer: mit Badewanne
weitere Räume: Abstellraum, Fahrradraum, Gäste-WC
Serviceleistungen: Hausmeister
Personenaufzug: nein
Keller: ja

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

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1994
Zustandsart:	ausgezeichnet

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	nach Absprache

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	11.07.2018
gültig bis:	11.07.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 98 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und die ruhige Lage mit Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer bietet sehr gute Stellmöglichkeiten. Das Kinderzimmer oder Büro ist flexibel nutzbar und mit moderner LED-Beleuchtung ausgestattet – ideal für Homeoffice oder als Rückzugsort.

Der sonnendurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier haben Sie viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder gesellige Runden mit Freunden. Von hier aus gelangen Sie in die Küche mit moderner EBK und auf den Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet und zum Entspannen einlädt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und zwei Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC mit praktischem Waschmaschinenanschluss erspart den Weg in den Keller. Zudem steht ein Abstellraum zur Verfügung, der für Ordnung und zusätzlichen Stauraum für Staubsauger & Co. sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil. Der Kaufpreis für die zwei Tiefgaragenstellplätze beträgt € 30.000,-. Ein Fahrradraum und ein kleiner Trockenraum können gemeinschaftlich genutzt werden. Insgesamt bietet diese Wohnung ein ideales Zuhause für Paare, eine kleine Familie oder alle, die modernes Wohnen in ruhiger und gepflegter Umgebung zu schätzen wissen.

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 Jahren 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, öffentliche Spielplätze, sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

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, moderne EBK

Die Erneuerung der Heizungsanlage sowie der Einbau einer Solarthermieanlage ist bereits beschlossen.

Glasfaser vorhanden

1.12. Details zur Provision

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

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 mit Platz...



...für einen großen Essbereich und...



...anschl. Balkon



Küche mit EBK



Küche mit EBK



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad mit Wanne



separates WC

3. Kinderzimmer/Büro



4. Grundriss

WOHNUNG NR. 17 1.06

Schlafz.	18,30 qm
Kind	12,03 qm
Wohnen / Essen	26,38 qm
Flur	6,40 qm
Wfg. / Gard.	3,78 qm
Bad	5,10 qm
WC	2,79 qm
Abstellraum	2,79 qm
Küche	8,75 qm

Gesamtwohnfläche 86,14 qm



5. Agentur

5.1. 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

5.2. Ihr Ansprechpartner

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