

Ch.Schülke-Immobilien; Gemütliche 2-Zimmer- DG- Wohnung mit modernen Akzenten und rustikalem Flair

Dachwohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0559
Adresse: DE-85416 Langenbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete: 950,00 EUR
Warmmiete: 1.150,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten: 200,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja
Kaution: 3MM

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 76 m²
Zimmerzahl: 2
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Wohnzimmer: 1
Anzahl Schlafzimmer: 1
Anzahl Stellplätze: 2

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Öl
Bodenbelag: Fliesen, Laminat
Küche: Einbauküche, offene Küche
Badezimmer: mit Anschluss für Waschmaschinen, mit
Badewanne, mit Fenster
Serviceleistungen: Hausmeister
barrierefrei: nein
Keller: nein
Garten /-nutzung: nein
Balkon / Terrasse: nein

Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	teilweise
klimatisiert:	nein
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	nein

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1977
Zustandsart:	modernisiert
Sanierungsjahr:	2010

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	sofort
Haustiere:	nein

1.8. Energieausweis

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

1.9. Beschreibung im Detail

Die stilvolle Dachgeschosswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus und überzeugt bereits beim Eintreten durch das saubere und helle Treppenhaus. Oben angekommen, betritt man direkt den großzügigen und offen gestalteten Wohn- und Essbereich, ein echtes Highlight der Wohnung.

Besonders ins Auge fällt sofort die individuell gestaltete Küche, ein echtes Unikat. Sie ist mit freigelegten Ziegelsteinen und einem einladenden Bartresen ausgestattet, der sich perfekt für entspannte Abende mit Freunden eignet. Die Küche verfügt über moderne Elektrogeräte, darunter ein Induktionskochfeld, ein Backofen sowie einen Kühlschrank, funktional und stilvoll zugleich.

Vom Küchenbereich aus hat man einen direkten Blick in das helle, offene Wohnzimmer. Die großen Dachfenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Extra: Der Wohnbereich ist mit einem Beamer und einer elektrisch ausfahrbaren Leinwand ausgestattet, ideal für gemütliche Film- oder Serienabende in Kinoatmosphäre.

Das Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Es ist hochwertig gefliest und in warmen Farbtönen gehalten. Die Badewanne ist mit dekorativen Mosaiksteinen verziert und verleiht dem Raum eine besondere Note. Zusätzlich ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Abgerundet wird die Wohnung durch das gemütliche Schlafzimmer. Hier findet problemlos ein großes Boxspringbett seinen Platz, genügend Raum zum Erholen und Wohlfühlen.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Stellplätze, die sich direkt vor dem Haus befinden.

Die Möbel können, nach Absprache, übernommen werden.

1.10. Beschreibung der Lage

Die Gemeinde Langenbach liegt im oberbayerischen Landkreis Freising, nur etwa 10 Kilometer nordöstlich der Stadt Freising.

Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter Anbindung an das städtische Leben. Der örtliche Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen Richtung Freising, München und Regensburg – ideal für Pendler oder alle, die flexibel mobil sein möchten.

Langenbach bietet eine solide Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Schule und Kindergarten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Die Umgebung ist geprägt von viel Natur, Feldern und Wiesen, perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Abschalten.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Langenbach dank der Nähe zur A92 sowie dem Flughafen München schnell und bequem erreichbar.

So verbindet der Ort auf angenehme Weise modernes Wohnen mit ländlichem Flair

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Große, stufenlos verstellbare Fenster in der Dachschräge

Integrierte Decken-Spots in rustikalen Holzbalken

Hochwertige Fliesen - Laminatböden

Einbauküche mit Bar-Dresen

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

2. Galerie



Außenansicht



Treppenhaus



Barresen mit Blick in den Wohn-Essbereich



Küche



Küche



Küchenzeile



Wohn-Essbereich



Ausblick aus den Wohnzimmerfenstern



Wohn-Essbereich



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

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