

Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777

Fax: 0 87 61 / 70 778

www.schuelke-immobilien.de

# Moderne 3-Zimmer-DG-Wohnung mit EBK und Balkon in ruhiger Lage

Dachwohnung / Miete

# 1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0561

Adresse: DE-84101 Obersüßbach

Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:900,00 EURWarmmiete:1.200,00 EURBetriebs-/ Nebenkosten:220,00 EUR

Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja

Stellplatzmiete: 80,00 EUR

Kaution: 3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

Zimmerzahl: 3
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Balkons: 1
Anzahl Stellplätze: 2

Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben Etage: 2.0G/DG

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung: Öl
Bodenbelag: Fliesen

Küche: Einbauküche

**Badezimmer:** mit Anschluss für Waschmaschinen, mit

Badewanne, mit Dusche

**Keller:** nein Balkon / Terrasse: ja

Verglasung: dreifach verglast



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Fenster: Kunststoff

Rollladen: ja

Rollladen (Art): Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1985

**Zustandsart:** voll saniert

Sanierungsjahr: 2023

1.6. Verwaltung

verfügbar ab: 01.01.2026

1.7. Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** ja **Energieeffizienzklasse:** C

erstellt am: 21.11.2023
gültig bis: 21.11.2033
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 95 kWh/(m²a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

#### 1.8. Beschreibung im Detail

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2.0G/DG eines äußerst gepflegten 3-Parteienhauses. Der einladende Dielenbereich bietet ausreichend Platz für die Garderobe und Zugang in alle Räume. Die beiden Schlafräume verfügen über gute Stellflächen, das geräumige und helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer ebenerdigen großen Dusche, einem WC und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet. Vom sonnigen Wohn/Essbereich gelangt man in die Küche mit moderner EBK und auf den großen, zum relaxen einladenden, Balkon mit Glasverkleidung. Zur Wohnung gehören ein Stellplatz in der Doppelgarage und ein Außenstellplatz.

#### 1.9. Beschreibung der Lage

Raus aus dem Alltagsstress und im Grünen wohnen!



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Obersüßbach ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Landshut und bietet einen Kindergarten/Krippe, eine Grundschule, das frisch sanierte Freibad und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen befinden sich in Furth. Verkehrsgünstige Lage durch die Nähe der A92 (ca.10 Autominuten), ca. 18 km nach Landshut, ca. 17 Km nach Moosburg und ca. 40 km zum Münchener Flughafen. Der nächstgelegene Bahnhof mit Zugverbindung nach Landshut/Regensburg bzw. Freising/München befindet sich im ca. 12 km entfernten Gündlkofen.

#### 1.10. Beschreibung der Ausstattung

Komplett renoviert und modern ausgestattet mit hochwertigen Vinylböden, integr. LED-Spots, EBK, geschmackvoll gefliestes Tageslichtbad mit großem Gaubenfenster, Wanne, ebenerdiger Dusche, abgemauertem WC, Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss, TV-Anschlüsse in allen Räumen, die dreifach verglasten Kunststofffenster mit Außenrollos, die Wärmedämmung der Fassade und das neu isolierte Dach sichern ein zukunftsorientiertes Wohnen und Leben.

#### 1.11. 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

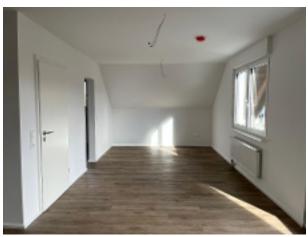


Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de

## 2. Galerie



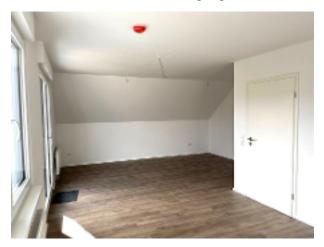
Wohn/Essbereich



Essbereich mit Zugang...



..zur Küche mit EBK



Wohn/Essbereich



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach

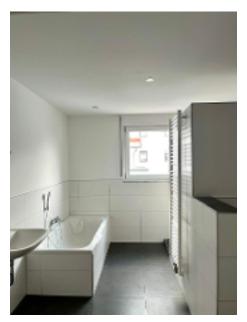
Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de



Diele



...abgemauertem



Bad mit...



...WC



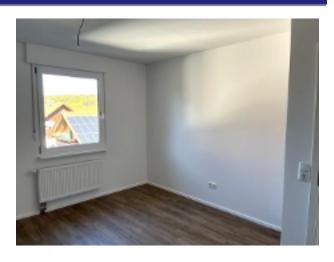
Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de



Schlafzimmer mit...



Kinderzimmer/Büro



...guten Stellflächen



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777 Fax: 0 87 61 / 70 778 www.schuelke-immobilien.de

## 3. Agentur

3.1. Das Angebot wird betreut von

Firma: Schülke Immobilien Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Adresse:

Deutschland

Aufsichtsbehörde: Landratsamt Freising

Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):

**USt-IdNr:** DE 174 811 651

Vertretungsberechtigter: Frau Christine Schülke

Webseite: www.schuelke-immobilien.de

3.2. Ihr Ansprechpartner

Christine Schülke Name:

Telefon: 0876170777 0876170778 Fax:

E-Mail: info@schuelke-immobilien.com