

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

Haus statt Wohnung! Moderne 3-Zimmer-EG-Wohnung über 2 Etagen mit eigenem Eingang

Maisonette / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WK0065

Adresse: DE-85416 Langenbach Niederhummel

Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 359.000,00 EUR

inkl. Stellplatz: ja

Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 % Mwst

Courtage inkl. Mwst: ja provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 81 m²

Zimmerzahl:3Anzahl Badezimmer:1Anzahl Wohnzimmer:1Anzahl Terrassen:1Anzahl Stellplätze:2

Stellplatzart: Außenstellplatz, Carport

1.4. Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung

Befeuerung: Öl

Bodenbelag: Fliesen, Laminat

Badezimmer: mit Badewanne, mit Fenster

weitere Räume: Hobbyraum, Wasch-/ Trockenraum

Keller: ja
Garten /-nutzung: ja
Balkon / Terrasse: ja

Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, West

Verglasung: doppelt verglast

Fenster: Kunststoff



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

Fax: 0 87 61 / 70 778

www.schuelke-immobilien.de

Rollladen: ja

Rollladen (Art): Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 2001 Zustandsart: gepflegt

1.6. Umfeld

nächste Stadt: Freising

1.7. Verwaltung

vermietet: ja

verfügbar ab: nach Absprache

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja **Energieeffizienzklasse:** C

 erstellt am:
 03.01.2018

 gültig bis:
 03.01.2028

Art des Energieausweises: nach Verbrauch **Verbrauchskennwert insgesamt:** ca. 75 kWh/(m²a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese gepflegte 3-Zimmer-Maisonette besticht durch ihren besonderen, hausähnlichen Charakter. Das im Jahr 2001 in massiver Ziegelbauweise errichtete Dreispänner-Ensemble umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet dadurch ein ruhiges, harmonisches Wohnumfeld. Der eigene Eingang sorgt zudem für ein angenehmes Plus an Privatsphäre.

Von der Eingangsdiele mit Platz für eine Garderobe führt eine mit Marmor belegte Treppe in das Obergeschoss. Praktisch: Unter der Treppe befindet sich ein kleiner, vom Wohnzimmer aus zugänglicher Abstellraum – ideal für Staubsauger und Co. Der helle Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück. Von hier gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse mit angrenzendem, kleinen Gartenanteil – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden im Freien. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten sowie ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne.



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

Der von außen erreichbare Kellerbereich bietet zusätzlichen Komfort: Ein gemeinschaftlich genutzter Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ein separates Kellerabteil sowie ein großzügiger, beheizbarer Hobbyraum eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch ein Carport sowie einen Außenstellplatz.

1.10. Beschreibung der Lage

Ruhige, ländliche Lage und doch nah am Geschehen. Niederhummel ist ein Gemeindeteil von der aufstrebenden Gemeinde Langenbach im oberbayerischen Landkreis Freising. Der Bahnhof mit Zugverbindung (MVV) nach Freising bzw. München ist nur ca. 3 km entfernt., ca. 8 Autominuten nach Freising, ca. 15-20 Autominuten zum Flughafen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten befinden sich ebenfalls in Langenbach. Durch die verkehrsgünstige Lage (Bahnanschluss, A 92, FS 13, sowie die 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 bieten einen hohen Freizeitwert und sorgen dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

- Zeitlose Fliesenböden im EG, moderne Vinylböden in den Schlafräumen, weiße Kunststofffenster mit Außenrollos, Bad mit Wanne,
- Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung
- Kellerabteil, großer Hobbyraum
- Carport und Außenstellplatz



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



Aussenansicht



Kochen/Essen



Wohn/Essbereich mit Zugang...



....zur Terrasse/Garten



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





Treppe ins 1.0G



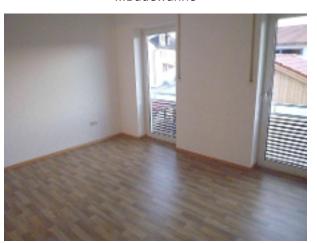
Diele OG



Bad mit...



...Badewanne



Kinderzimmer

Schlafzimmer



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach

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

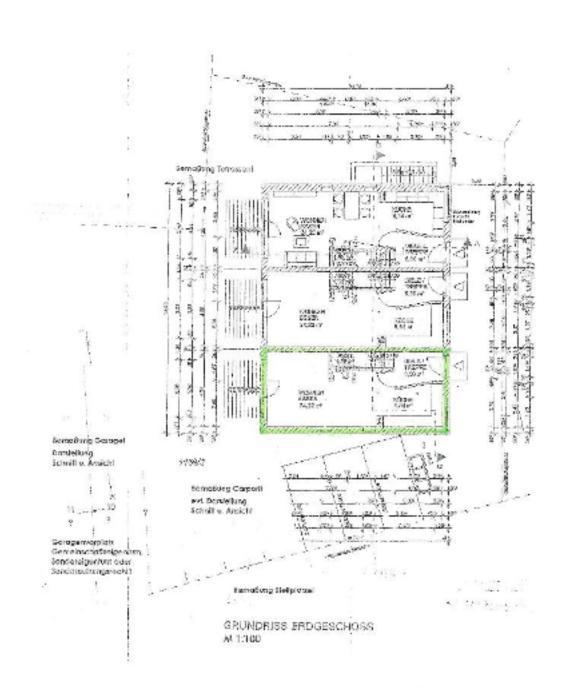


Eingangsbereich



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

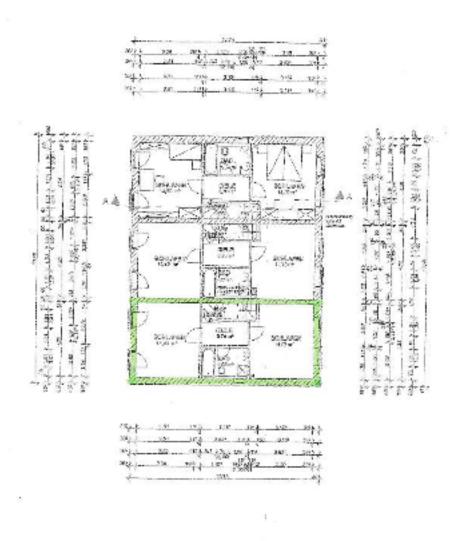
3. Erdgeschoss





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

4. Obergeschoss

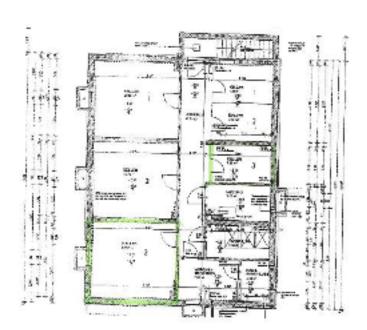


GRUNDRISS 1, OBERGESCHOSS M 1:100



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

5. Keller



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100



Schülke Immobilien Freisinger Str. 52 85416 Langenbach

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

6. Agentur

6.1. 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

6.2. Ihr Ansprechpartner

Christine Schülke Name: Telefon: 0876170777

0876170778 Fax:

E-Mail: info@schuelke-immobilien.com