

## 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:	379.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	2,38 % incl. 19 % Mwst
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 81 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Carport, Garage

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befuerung:	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

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/(m<sup>2</sup>a)  
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 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 sonnige Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück. Von hier gelangen Sie auf die 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.

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 (MVG) 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
- Garage, Carport und Außenstellplatz
- Kunststofffenster mit Außenrolläden

### **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](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Außenansicht



Aussenansicht



Kochen/Essen



Wohn/Essbereich mit Zugang...



....zur Terrasse/Garten



Treppe ins 1.OG



Diele OG



Bad mit...



...Badewanne



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Eingangsbereich





## 5. Keller



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS  
M 1:100

## 6. Agentur

### 6.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

### 6.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>