

Ch.Schülke Immobilien, Großes Einfamilienhaus mit Platz für zwei Generationen

Einfamilienhaus / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

| | |
|------------|------------------------------------|
| Objekt-Nr: | HM0093 |
| Adresse: | DE-85416 Langenbach Deutschland |

1.2. Preise

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Kaltmiete: | 2.500,00 EUR |
| Warmmiete: | 2.760,00 EUR |
| Betriebs-/ Nebenkosten: | 150,00 EUR |
| Nebenkosten inkl. Heizkosten: | nein |
| Stellplatzmiete: | 80,00 EUR |
| Kaution: | 3 MM |

1.3. Flächen

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 240 m ² |
| Zimmerzahl: | 8 |
| Anzahl Badezimmer: | 3 |
| Anzahl Schlafzimmer: | 6 |
| Anzahl Balkons: | 1 |
| Anzahl Terrassen: | 1 |
| Grundstücksfläche: | ca. 650 m ² |
| Anzahl Stellplätze: | 2 |
| Stellplatzart: | Außenstellplatz, Doppelgarage |

1.4. Ausstattung

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtetagenzahl: | 2 |
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Befeuerung: | Öl |
| Bodenbelag: | Fliesen, Laminat, PVC, Parkett |
| Bauart des Hauses: | Massivhaus |
| Badezimmer: | mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster |
| weitere Räume: | Abstellraum, Esszimmer / Speiseraum, Hobbyraum |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Keller: | ja |
| unterkellert: | ja |
| Garten /-nutzung: | ja |
| Balkon / Terrasse: | ja |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse: | West |
| Verglasung: | doppelt verglast |
| Kamin (Anschluss): | ja |
| Kamin (Art): | gemauerter Ofen |
| Fenster: | Holz, Kunststoff |
| Baumbestand: | ja |

1.5. Zustandsangaben

| | |
|--------------|------|
| Baujahr: | 1974 |
| Zustandsart: | gut |

1.6. Umfeld

| | |
|-----------------------|--------------------|
| nächste Stadt: | Moosburg, Freising |
| Distanz zur Autobahn: | ca. 10 km |

1.7. Verwaltung

| | |
|---------------|-------------------|
| verfügbar ab: | 01.01./01.02.2026 |
| Haustiere: | nach Vereinbarung |

1.8. Energieausweis

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

1.9. Beschreibung im Detail

Dieses durchdacht eingeteilte Haus wurde 1974 für den Eigenbedarf gebaut und bietet auch Platz für zwei Generationen. Der Garten, mit südwestlich ausgerichteter Terrasse, ermöglicht jedem Hobbygärtner sich kreativ zu entfalten.

Der weitläufige Eingangsbereich lässt den großzügigen Grundriss des Hauses erahnen. Im EG befindet sich ein Schlafzimmer mit guten Stellflächen, ein Büro/Gästezimmer/Kinderzimmer mit Zugang zur SO-Terrasse, ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC, die Küche mit moderner EBK (wird zur Ablöse angeboten), eine praktische Speisekammer sowie das große Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen und Zugang zur SW-Terrasse. Der Essbereich ist von der Küche und dem Wohnzimmer aus zugänglich.

Im Obergeschoss des Hauses befindet sich eine zweite Wohneinheit mit drei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer mit anschließendem Balkon, einer Küche mit EBK und einem Tageslichtbad mit Wanne und WC. Die Dachschrägen, die mit Dachflächenfenstern ausgestattet sind, verleihen dieser Wohneinheit eine gemütliche Atmosphäre.

Im Kellerbereich befinden sich ein Vorratsraum, ein Hobbyraum, der Heizöl- und der Technikraum. Komplettiert wird diese Ebene durch eine kleine, individuell nutzbare Souterrain-Wohnung, über das Treppenhaus zugänglich. Diese ist in eine Wohnküche mit EBK, einem Schlafzimmer sowie dem Tageslichtbad mit Dusche und WC, aufgeteilt.

Zum Haus gehört eine große Doppelgarage. Zusätzliche Außenstellflächen befinden sich in der Zufahrt zur Garage.

1.10. Beschreibung der Lage

Langenbach liegt zwischen Freising und Moosburg. Der Bahnhof mit Zugverbindung (MVV) nach Freising oder Moosburg bzw. München ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ca. 7 Autominuten nach Freising, ca. 15-20 Autominuten zum Flughafen. Durch die verkehrsgünstige Lage (Bahnanschluss, A 92, B 11 und FS 13, Nähe zum Flughafen München) hat sich Langenbach in den letzten Jahrzehnten von einem Handwerker- und Bauerndorf 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 sorgen dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden. Langenbach bietet Kindergärten, öffentliche Spielplätze sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung u.v.m.

Langenbach versteht sich als eine aufstrebende, liebens- und lebenswerte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Freising.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Böden: Parkett, Fliesen, Laminat und PVC. SAT-TV. Fenster aus Kunststoff und Holz, Öl-Zentralheizung, gemauerter Ofen, große Doppelgarage, großer Garten.

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



EG : Wohn/essbereich



EBK zur Ablöse



EBK



EBK



EBK



OG : Wohnzimmer mit...



...Zugang zum...



...z.B. Büro



OG : Bad mit Wanne



OG : Kinderzimmer



OG: Schlaf/kinderzimmer



OG : Wohnküche...



...mit EBK



Sout.-Whg.: Wohnküche



Sout.-Whg.: Schlafzimmer



Sout.-Whg.: Bad

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 |