

Raum für Leben, Ideen und Generationen - Großzügiger Bungalow mit Traumgrundstück

Bungalow / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0115
Adresse: DE-85416 Langenbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 1.900.000,00 EUR
inkl. Stellplatz: ja
Preisanteil Grundstück: 1.900.000,00 EUR
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 18 % Mwst
Courtage inkl. Mwst: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 170 m²
Zimmerzahl: 5
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Wohnzimmer: 1
Anzahl Schlafzimmer: 4
Anzahl separater WC's: 1
Anzahl Terrassen: 2
Grundstücksfläche: ca. 2.332 m²
Anzahl Stellplätze: 4
Stellplatzart: Außenstellplatz, Doppelgarage

1.4. Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung: Öl
Bodenbelag: Fliesen, Parkett, Teppich
Bauart des Hauses: Massivhaus
Badezimmer: mit Badewanne, mit Fenster
weitere Räume: Esszimmer / Speiseraum, Gäste-WC, Hobbyraum

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

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1972
----------	------

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	April 2026

1.8. Energieausweis

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

1.9. Beschreibung im Detail

Dieser großzügige Bungalow wurde im Jahr 1976 in massiver Ziegelbauweise errichtet und auf einer ca. 40 cm starken Betonbodenplatte gegründet. Die sehr solide und langlebige Bauweise bildet eine hervorragende Grundlage für individuelle Modernisierungen und nachhaltige Werterhaltung. Das Haus befindet sich auf einem ca. 2.332 m² großen Grundstück in leichter Hanglage, das neben viel Platz und Privatsphäre auch attraktives Entwicklungspotenzial bietet.

Die Wohnfläche von ca. 170 m² verteilt sich komfortabel auf einer Ebene und ermöglicht ein großzügiges, funktionales Wohnkonzept. Über eine breite Außentreppe mit vorgelagerter Terrasse gelangt man zum Haupteingang des Hauses. Ein kleiner Windfang führt in den großzügigen Eingangsbereich mit ca. 20 m², von dem aus die Küche, der Essbereich sowie das große Wohnzimmer erschlossen werden.

Das Wohnzimmer bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses und überzeugt durch sein großes Panoramafenster, den Kachelofen sowie den direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse mit offenem Kamin. Die Raumgestaltung sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und entspannte Stunden.

Der private Bereich umfasst vier Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC und eignet sich ideal für Familien, Paare mit viel Platzbedarf oder das Arbeiten von zu Hause.

Der voll unterkellerte Bereich erweitert das Raumangebot erheblich. Dank der Anböschungen und der großen Fensterflächen verfügt auch der Kellerbereich über viel Tageslicht. Zwei großzügige, beheizbare Hobbyräume eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch weitere Lager- und Nutzflächen. Von hier aus gelangt man auch komfortabel und trockenen Fußes in die große, im Haus integrierte, Doppelgarage.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die vor rund zehn Jahren erneuert wurde. Die Holzfenster aus kanadischer Eiche unterstreichen den wertigen Charakter des Hauses, während die erneuerte Verglasung (vor ca. 3-4 Jahren) zur Verbesserung des energetischen Standards sowie des Wohnkomforts beiträgt.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, da in den vergangenen Jahren keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an Böden, Oberflächen oder Ausstattung vorgenommen wurden. Dies eröffnet neuen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie individuell zu gestalten und zeitgemäß zu modernisieren.

Ein besonderes Merkmal ist das großzügige Grundstück, das neben dem bestehenden Wohnhaus auch Potenzial für eine Grundstücksteilung sowie eine zusätzliche Bebauung bietet. Die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern oder eines Doppelhauses ist grundsätzlich denkbar, vorbehaltlich der entsprechenden behördlichen Genehmigungen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren und Projektentwickler.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnen, solider Bausubstanz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktivem Entwicklungspotenzial – ideal für Eigennutzer mit Platzbedarf ebenso wie für Investoren mit Weitblick.

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. 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.

1.12. 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



Hausansicht West



Grundstück



Grundstück



Terrasse mit...



...freien Ausblick



Eingangsbereich



Vorschlag nach Renovierung



Diele



Beispiel nach Renovierung



Diele Untergeschoss



Garage



Terrasse

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