

**Ch.Schülke-Immobilien; Eleganz trifft Wohnkomfort**  
**Hochwertige Erdgeschosswohnung mit**  
**Terrasse & Garten**

Erdgeschosswohnung / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WK0066  
Adresse: DE-85416 Langenbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 475.000,00 EUR  
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 % MwSt  
Courtage inkl. Mwst: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 122 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 3  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Wohnzimmer: 1  
Anzahl Schlafzimmer: 2  
Anzahl separater WC's: 1  
Anzahl Terrassen: 2  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Etage: Erdgeschoss  
Gesamtetagenzahl: 4  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Parkett  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche  
Keller: nein

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1974
Zustandsart:	ausgezeichnet
Bauphase:	Bau abgeschlossen
Sanierungsjahr:	2011

#### 1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising/Moosburg
----------------	-------------------

#### 1.7. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	nach Absprache

#### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
---------------------------	----

#### 1.9. Beschreibung im Detail

Diese außergewöhnlich gepflegte und hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, stilvolle Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem Zuhause mit ganz besonderem Wohlfühlcharakter. In einem ruhigen und gepflegten Vier-Parteien-Haus gelegen, bietet diese Immobilie auf ca. 122 Quadratmeter Wohnfläche ein exklusives Wohnambiente mit viel Licht, Eleganz und Komfort. Das im Jahr 1973 errichtete Gebäude wurde 2011 umfassend saniert, wodurch ein zeitgemäßes energetisches Niveau und ein dauerhaft angenehmes Raumklima geschaffen wurden.

Bereits der elegante Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und Wohnqualität. Die helle Diele mit harmonischer Beleuchtung und stilvollen Materialien schafft eine repräsentative Atmosphäre und bietet zugleich großzügigen Stauraum.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und beeindruckt durch seine Weitläufigkeit, seine lichtdurchflutete Architektur sowie den fließenden Übergang zur westlich ausgerichteten Terrasse. Große Fensterflächen holen das Tageslicht in die Räume und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl. Hochwertiger Parkettboden sowie ein Kaminofen sorgen für ein exklusives Ambiente und schaffen besonders in den Abendstunden eine warme, behagliche Atmosphäre.

Die privaten Rückzugsbereiche überzeugen durch Ruhe, Großzügigkeit und stilvolle Gestaltung. Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Wohnqualität. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschlüssen sowie ausreichend Platz für Trockner und Stauraum, ein praktisches Detail, das den hohen funktionalen Anspruch dieser Immobilie unterstreicht.

Das modern gestaltete Badezimmer präsentiert sich als private Wellnessoase mit komfortabler Badewanne, separater Dusche, zwei Waschbecken und hochwertigen Armaturen. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot. In beiden Räumen sorgt die integrierte Fußbodenheizung für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Der Außenbereich bildet eine wahre Ruheoase mit hohem Erholungswert. Zwei Terrassen mit Süd- und Westausrichtung bieten zu jeder Tageszeit ideale Sonnenverhältnisse. Die westlich ausgerichtete Terrasse lädt zu entspannten Nachmittagen und stimmungsvollen Abenden ein, während die Südterrasse zusätzlichen Raum für Ruhe und Entspannung bietet. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen kleinen, liebevoll angelegten Garten, der zu geselligen Stunden im Freien oder zum Rückzug einlädt.

Die gepflegte Gestaltung der Außenanlagen unterstreicht den hochwertigen und exklusiven Gesamteindruck dieser besonderen Immobilie. Zu dem Wohnungsangebot gehört außerdem ein Garagenstellplatz.

Diese Erdgeschosswohnung vereint stilvolle Wohnqualität, hochwertige Ausstattung, großzügige Raumverhältnisse und moderne energetische Standards zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien sowie anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Eleganz, Komfort und ein gehobenes Wohnambiente legen.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Gemeinde Langenbach, die naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung vereint. Durch die Nähe zur A92 sowie den vorhandenen Bahnanschluss sind München, der Flughafen sowie die umliegenden Städte schnell und komfortabel erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind vor Ort in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Langenbach zeichnet sich zudem durch ein reges Vereinsleben, vielfältige Veranstaltungen sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus. Das ruhige, gewachsene Wohnumfeld in Kombination mit einem aktiven Gemeindeleben macht Langenbach zu einem äußerst attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

#### **Bauweise & Dämmung**

Das Gebäude wurde in Ziegel-Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine langlebige, wertbeständige Konstruktion. Es verfügt über eine innenliegende Wärmedämmung. Die umfassenden Dämmmaßnahmen wurden im Jahr 2011 durchgeführt und tragen maßgeblich zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima bei.

#### **Heizung & Technik**

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizungsanlage aus dem Jahr 2011. Im Badezimmer und separatem WC ist zusätzlich eine komfortable Fußbodenheizung installiert.

#### **Elektrik & Leitungen**

Die elektrische Anlage inklusive Stromleitungen wurde 2011 vollständig erneuert. Der Sicherungskasten wurde zuletzt im Jahr 2025 modernisiert.

Auch sämtliche Wasserleitungen wurden im Jahr 2011 erneuert.

## Digitale Infrastruktur

Ein moderner Glasfaseranschluss ist vorhanden und bereits bis ins Haus ausgebaut.

### **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



Diele



Badezimmer I



Badezimmer II



Separates WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro



Wirtschaftsraum



Wohnzimmer I



Wohnzimmer II



Wohnzimmer mit Ausblick auf die Südterrasse



Küche mit Einbauküche



Essbereich

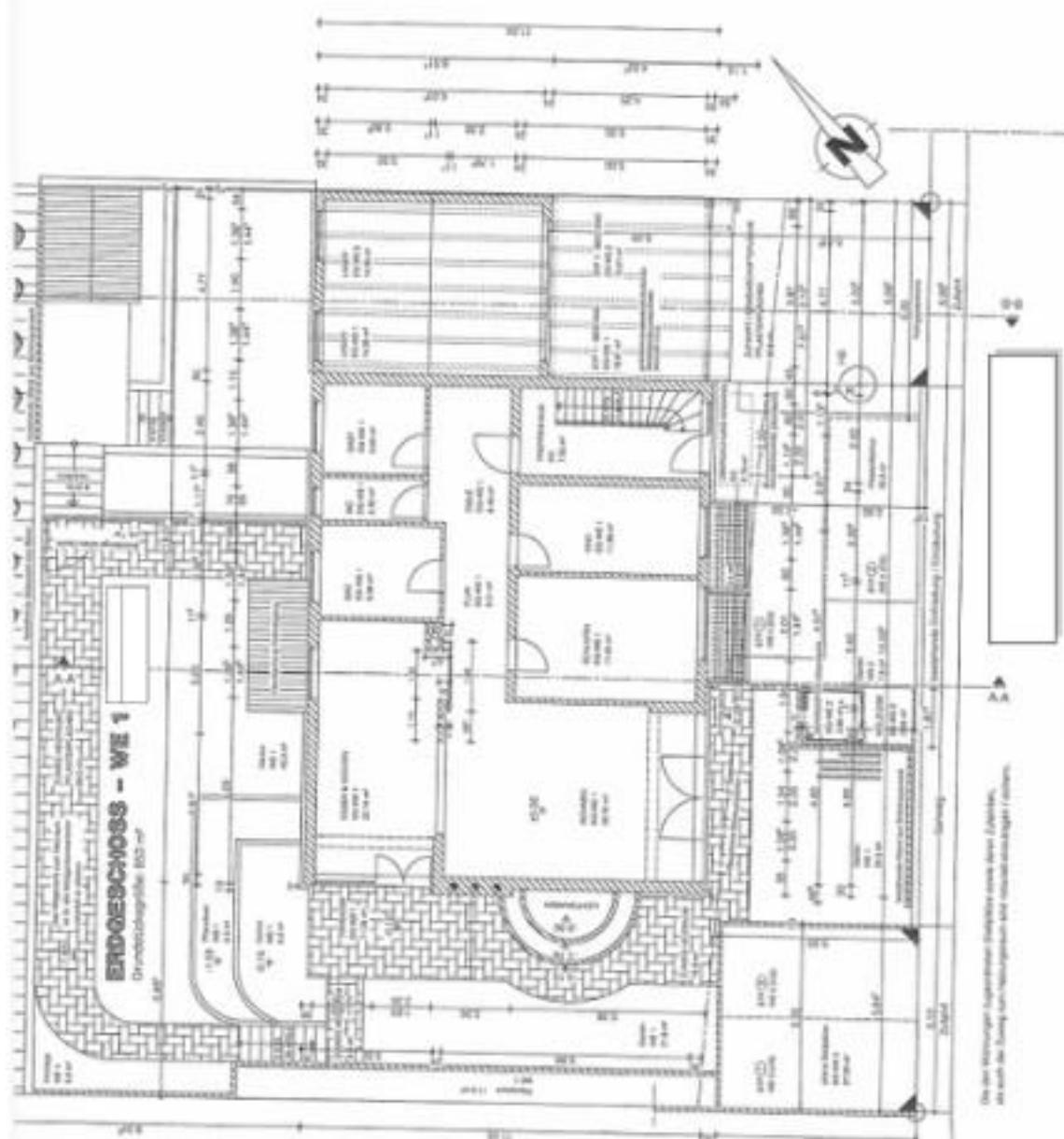


Garten



West Terrasse

### 3. Grundriss EG



## 4. Agentur

### 4.1. 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:	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

### 4.2. Ihr Ansprechpartner

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