

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 ² |
| 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 |
| Befeuernung: | 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

2. Galerie



Diele



Badezimmer I



Badezimmer II



Seperates WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro



Wirtschaftsraum



Wohnzimmer I



Wohnzimmer II



Wohnzimmer mit Ausblick auf die Südterasse



Küche mit Einbauküche



Essbereich

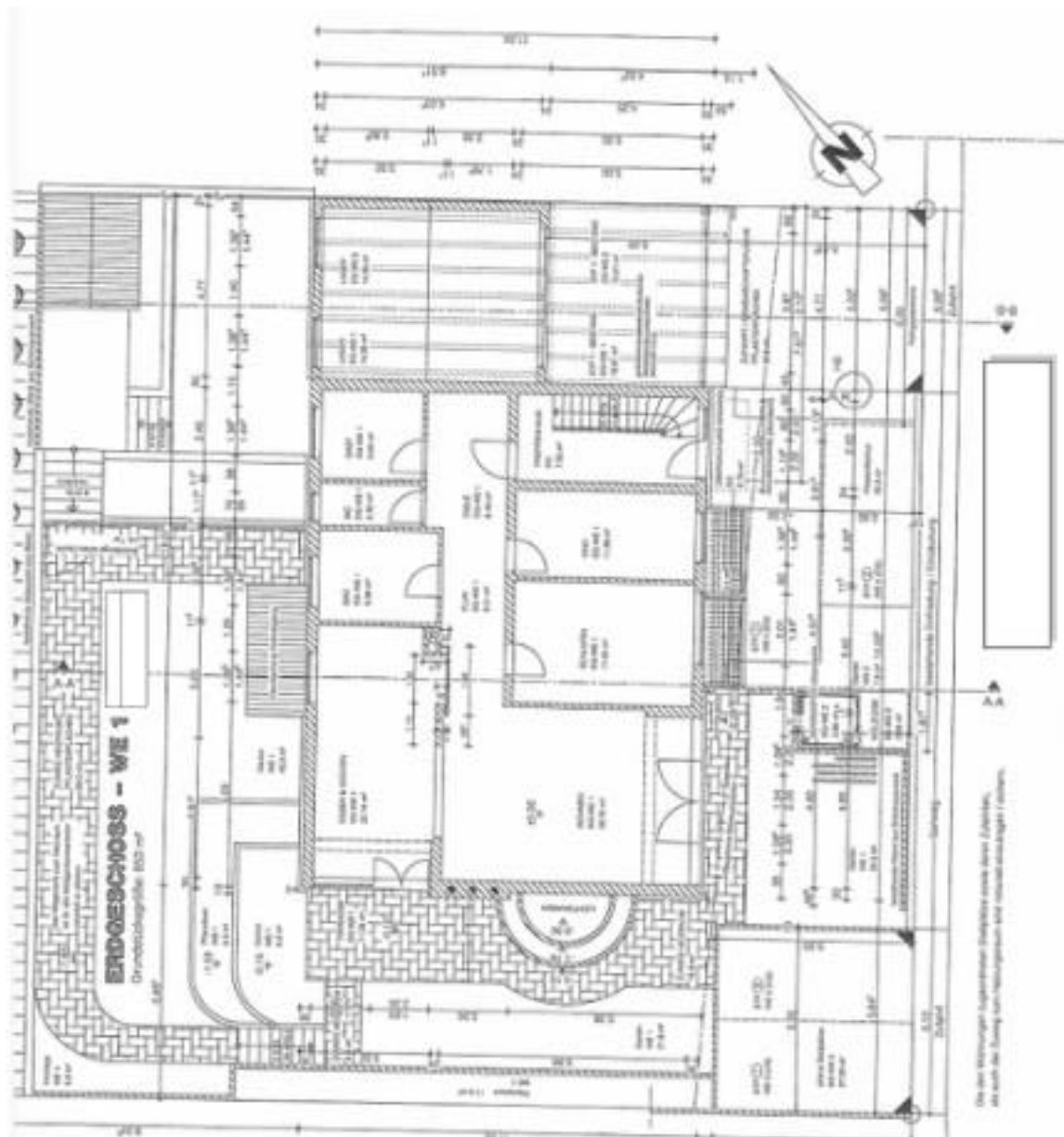


Garten



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: | www.schuelke-immobilien.de |

4.2. Ihr Ansprechpartner

| | |
|----------|--|
| Name: | Christine Schülke |
| Telefon: | 0876170777 |
| Fax: | 0876170778 |
| E-Mail: | info@schuelke-immobilien.com |