

Ch.Schülke-Immobilien; Großzügige moderne 2,5-Zimmer-EG-Wohnung mit Terrasse und Garten

Erdgeschosswohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WM0581
Adresse:	DE-85416 Langenbach Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	1.100,00 EUR
Warmmiete:	1.400,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	220,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Stellplatzmiete:	80,00 EUR
Kaution:	3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 98 m ²
Zimmerzahl:	2,5
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Carport

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Etage:	EG
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Küche:	offene Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
barrierefrei:	nein
Keller:	ja

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
möbliert:	nein
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	gemauerter Ofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Zustandsart:	gepflegt
--------------	----------

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	01.07.2026
verfügbar ab:	01.07.2026
Haustiere:	nein

1.8. Energieausweis

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

1.9. Beschreibung im Detail

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 3-Parteien-Hauses in der Ortsmitte von Langenbach.

Der große Dielenbereich bietet viel Platz für die Garderobe inklusiv einer praktischen Schranknische welche zusätzlichen Stauraum schafft und verbindet den Wohnbereich mit allen weiteren Räumen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist offen gehalten, durch einen Rundbogen zum Essbereich und zur Küche. Die große Terrasse in Süd-Ausrichtung ist vom Wohnzimmer aus erreichbar und bietet einen schönen Blick in den Garten. Das Highlight im Wohnzimmer ist der gemauerte Kamin, welcher praktischerweise vom Keller aus zu bedienen ist, eine wohlige Wärme schafft und zudem hilft Heizkosten zu sparen. In der Küche mit Fenster können Sie ihre Traumküche in U- oder L-Form planen - Hier bleiben keine Wünsche offen! Der Essbereich zwischen Küche und Wohnzimmer lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Eine praktische Abstellkammer mit Fenster komplettiert diese durchdachte Raumaufteilung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne und einer Dusche ausgestattet. Das WC ist separat und verfügt ebenfalls über ein Fenster.

Das große Schlafzimmer überzeugt durch den guten Schnitt und bietet viel Platz für einen gemütlichen Rückzugsort.

Ein kleineres Zimmer würde sich perfekt als Büro eignen um Arbeit und Privatleben effizient zu vereinen - aber auch ein begehbarer Kleiderschrank oder ein Gästezimmer ist hier gut vorstellbar.

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum und ein Doppelcarport.

Im Kellerbereich befinden sich ein gemeinschaftlich genutzter Wasch-Trockenraum mit Anschluss für Ihre Waschmaschine sowie ein Abstellraum für Fahrräder.

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. Langenbach bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung (Allgemeinarzt, Apotheke) sowie eine reizvolle Lage zwischen Isar- und Amperauen, welche für einen hohen Freizeitwert sorgt.

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

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Fliesen, Parkett und Laminat, gemauertem Kamin, große Sonnenterrasse, großzügiges Doppel-Carport

Kunststofffenster mit Aussenjalousien

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.

2. Galerie



Garten



Garten Terrasse



Diele



Diele mit Zugang...



...in die Küche - Ohne EBK



Essbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad mit...



...Wanne u. Dusche



separates WC



Carport

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