

## Mieten auf Zeit ! Schöne 4-Zimmer-DG-Mais.-Wohnung mit Sauna, Balkon und Garten

Maisonette / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0491  
Adresse: DE-85416 Langenbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 1.600,00 EUR  
Warmmiete: 2.000,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 350,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja  
Stellplatzmiete: 50,00 EUR  
Kaution: 3 MM

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 206 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 4  
Anzahl Badezimmer: 3  
Anzahl separater WC's: 1  
Anzahl Balkons: 1  
Anzahl Stellplätze: 1  
Stellplatzart: Garage

#### 1.4. Ausstattung

Etage: 1.OG u.DG  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Parkett, Teppich  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster  
Keller: ja  
Garten /-nutzung: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, West

Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Sauna:	ja

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1993
Zustandsart:	gepflegt

#### 1.6. Umfeld

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

#### 1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	sofort
Haustiere:	nach Vereinbarung

#### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	03.12.2018
gültig bis:	03.12.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 118,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

#### 1.9. Beschreibung im Detail

Die großzügige Maisonette-Wohnung liegt im 1.OG eines gepflegten Zweifamilienhauses. Die unteren Ebene ist in drei Wohn- und Schlafräume, der Küche mit EBK sowie dem hell gefliesten Tageslichtbad mit WC, Wanne und Dusche aufgeteilt. Zwei Schlafräume bieten Zugang zum XL-Balkon, von dem man über eine Treppe, direkten Zugang in den Garten hat. Vom lichtdurchflutetem Wohnzimmer aus führt eine offene Holzterrasse zur Galerie im DG zum großen Studio mit Sauna und zu einem weiteren Bad mit Dusche.

Zwei Kellerräume bieten viel Platz zur individuellen Nutzung. Zusätzlich sind hier der Wirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine, die Heizung und der Tankraum untergebracht.

Zur Wohnung gehört eine Garage. Diese schöne Wohnung wird zur Vermietung für zwei Jahre angeboten !

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

Durch die verkehrsgünstige Lage (Bahnanschluss/MVV, A 92, St 2350 und der Nähe zum Flughafen München) hat sich die liebens- und lebenswerte Gemeinde Langenbach in den letzten Jahrzehnten zu einer modernen Wohngemeinde mit guter Infrastruktur entwickelt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Grundschule und Kindergärten sind zu Fuß erreichbar. Auch der Bahnhof mit Verbindung (MVV) nach Freising/München/Flughafen München bzw. Landshut ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die ärztliche Versorgung ist über eine Allgemeinarztpraxis und eine Zahnarztpraxis abgedeckt. Der Flughafen München ist in ca. 15 Autominuten erreichbar, Freising in ca. 5 Autominuten. Langenbach liegt zwischen Freising und Moosburg, im oberbayerischen Landkreis Freising und bietet durch seine zahlreichen Vereine, schönen Rad- und Wanderwege sowie nahegelegenen Badeseen einen hohen Freizeitwert.

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

Parkett, Fliesen, Teppich, teilweise Fußbodenheizung, Sauna, 2 Bäder, weiße Kunststofffenster mit Außenjalousien, Einbauküche, 1 Garage,  
2010 Ölbrennwertanlage mit Abgasanlage und 400l Solarspeicher

### **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](http://www.schuelke-immobilien.de) 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



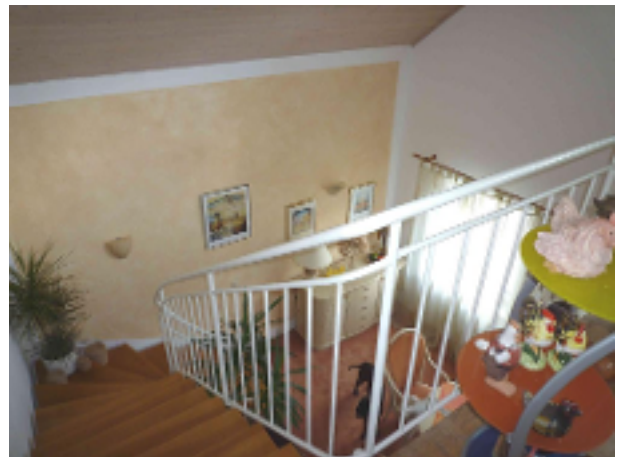
Balkon



Außenansicht



Wohn/Essbereich



Treppe zur...



...Galerie



Galerie/Büro



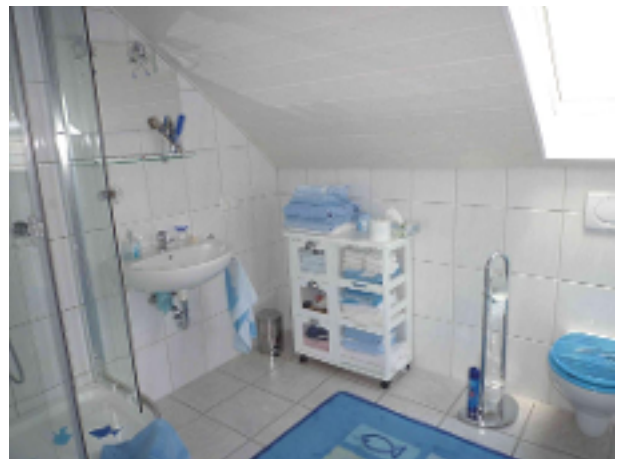
Studio



Studio mit...



...Sauna und...



...Duschbad



Küche



Bad mit Wanne...



...und Dusche

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

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