

## Großes gepflegtes Zweifamilienhaus zum kleinen Preis !

Zweifamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0094  
Adresse: DE-85416 Langenbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 990.000,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
Courtage / Provision: 3,57 % incl. 19 % MwSt  
Courtage inkl. MwSt: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 321 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 8  
Anzahl Badezimmer: 3  
Anzahl Balkons: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 523 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 4  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Solar, Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Bidet, mit Dusche,  
mit Fenster  
Keller: ja  
unterkellert: ja  
Garten /-nutzung: ja  
Balkon / Terrasse: ja  
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, West  
Verglasung: doppelt verglast

|                  |            |
|------------------|------------|
| Fenster:         | Kunststoff |
| Rollladen:       | ja         |
| Rollladen (Art): | Kunststoff |
| Dachform:        | Satteldach |
| Sauna:           | ja         |

#### 1.5. Zustandsangaben

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Baujahr:        | 1973     |
| Zustandsart:    | gepflegt |
| Sanierungsjahr: | 1993     |

#### 1.6. Umfeld

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

#### 1.7. Verwaltung

|               |                |
|---------------|----------------|
| verfügbar ab: | nach Absprache |
|---------------|----------------|

#### 1.8. Energieausweis

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

#### 1.9. Beschreibung im Detail

In diesem gepflegten Zweifamilienhaus befinden sich zwei voneinander getrennte Wohnungen und somit ausreichend Platz für zwei Generationen. Im EG eine Wohnung mit

ca. 114,5 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss / Dachgeschoss eine Maisonette Wohnung mit ca. 206 m<sup>2</sup>.

In der schönen EG-Wohnung gelangt man vom Eingangsbereich und der Diele in alle Räume der Wohnung. Das Esszimmer bietet Zugang zur Küche sowie zur überdachten Terrasse und in den gepflegten Garten. Das sonnige Wohn- und Esszimmer verbindet eine große Schiebetür, die geöffnet, einen riesigen Raum entstehen lässt. Das Wohnzimmer ist außerdem über eine Glastüre von der Diele aus erreichbar. Über eine zweite Diele begeht man das Schlafzimmer mit guten Stellflächen, das gemütliche Kinder-/Gästezimmer, das Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und das separate WC.

Über das Treppenhaus gelangt man zur große Maisonette-Wohnung. Diese ist in der unteren Ebene in drei Wohn- und Schlafräume, die Küche mit EBK sowie in das Bad 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 Holztreppe zur Galerie im DG zum großen Studio mit Sauna und zu einem weiteren Bad mit Dusche.

Die drei Kellerräume bieten viel Platz zur individuellen Nutzung. Zusätzlich ist hier die Heizung und der Tankraum untergebracht.

Zum Haus gehören eine Garage und zwei Außenstellplätze. Die Wohnung im EG ist aktuell vermietet, die Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

### **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. 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, Laminat, teilweise Fußbodenheizung, Sauna, 3 Bäder, Einbauküche, 1 Garage, 2 Außenstellplätze,

1993 Vergrößerung des Hauses durch einen Anbau + Ausbau des Dachgeschosses, neue Fenster

1993 alle Bäder saniert

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.

Energieausweis wird nachgereicht.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Außenansicht



Diele EG



Wohn/Essbereich mit Zugang zur...



...Terrasse



Wohnzimmer



Essbereich mit anschließender...



...Küche



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Bad mit...



...ebenerdiger Dusche



Gäste-WC



Eingangsdiele 1.OG



Bad mit Wanne...



...und Dusche



Küche 1.OG



Wohn/Essbereich



Wohn/Essbereich



Treppe zur...



...Galerie



Galerie



Galerie



Studio



Studio





Sauna

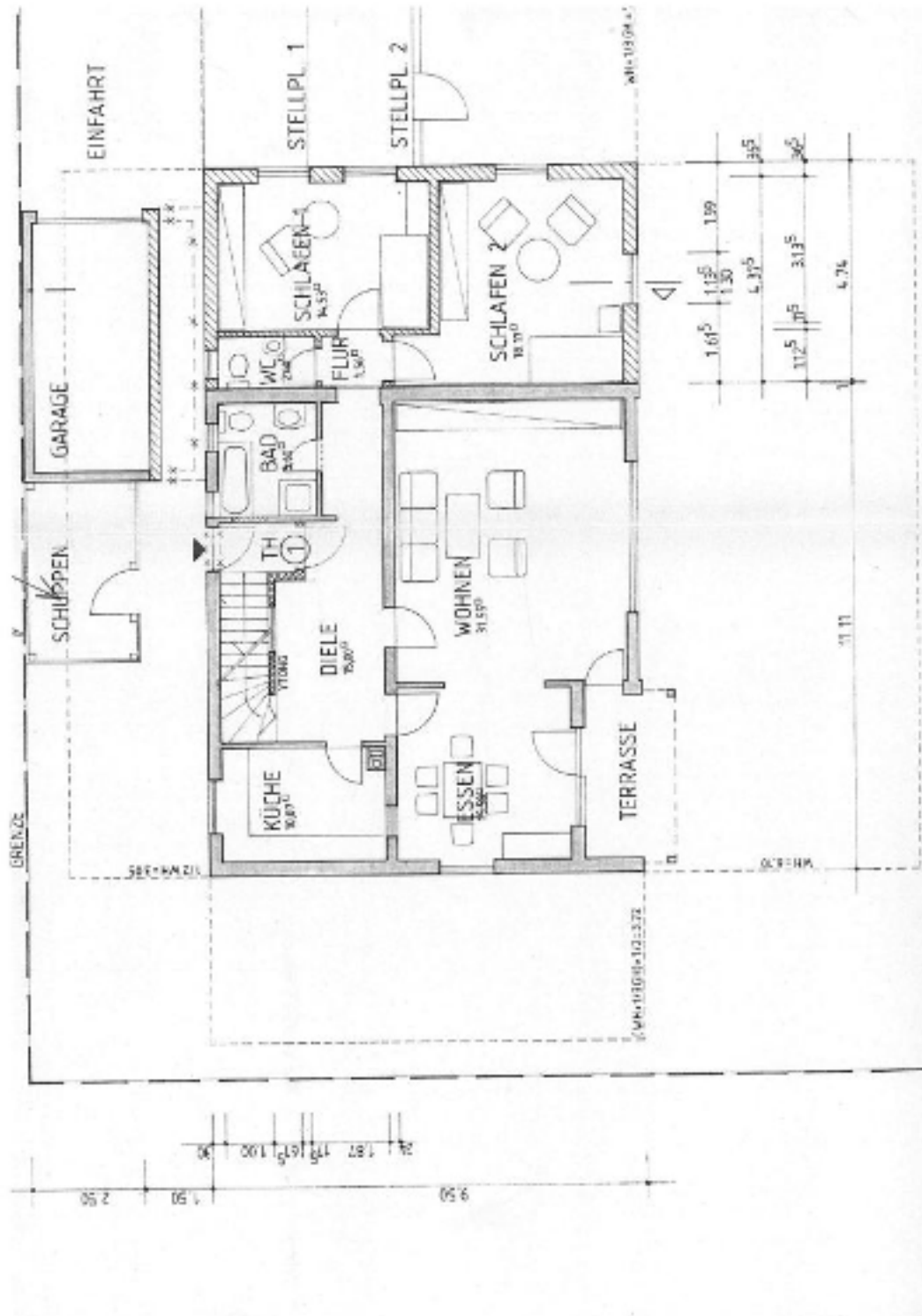


Duschbad DG

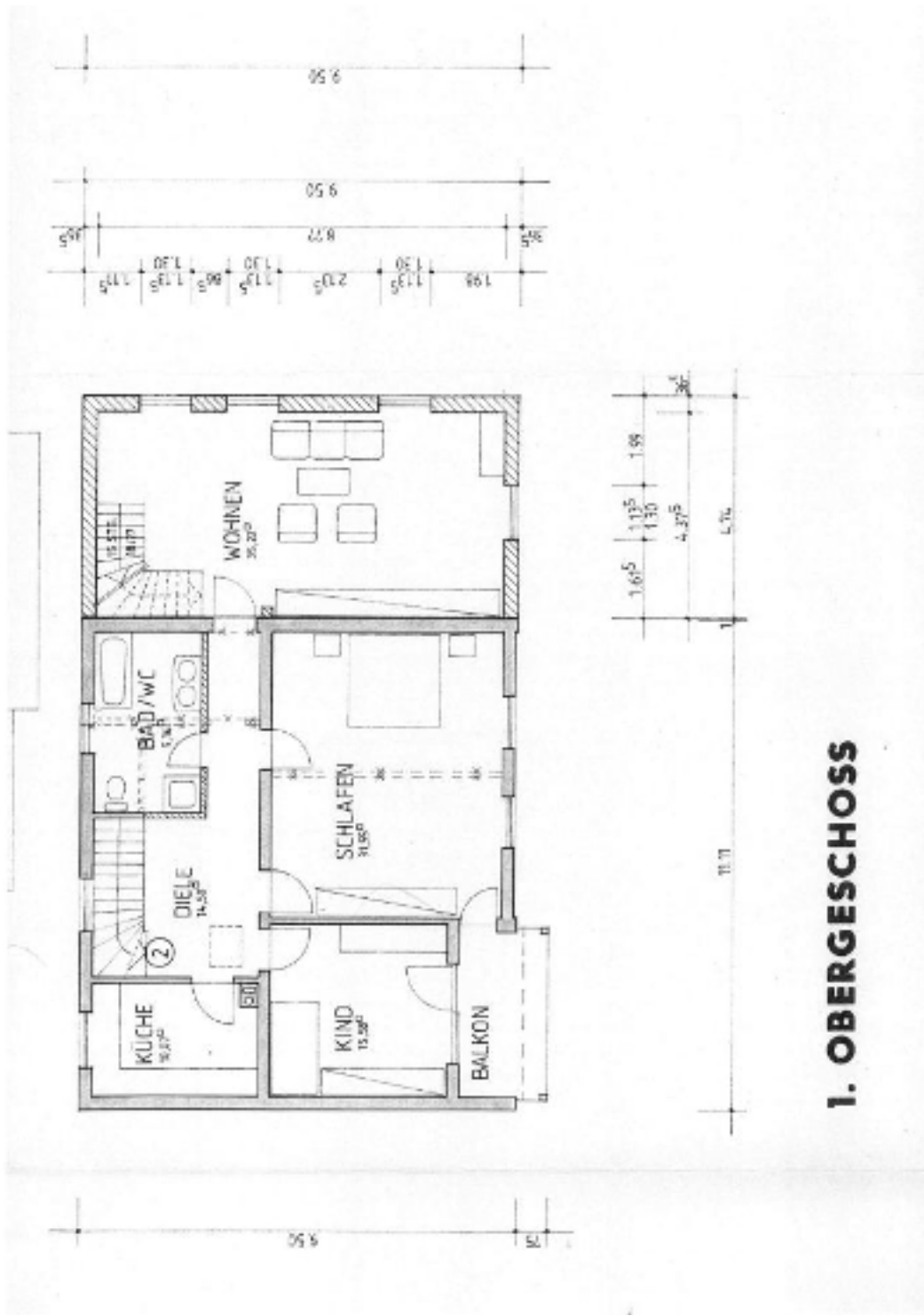


Garten

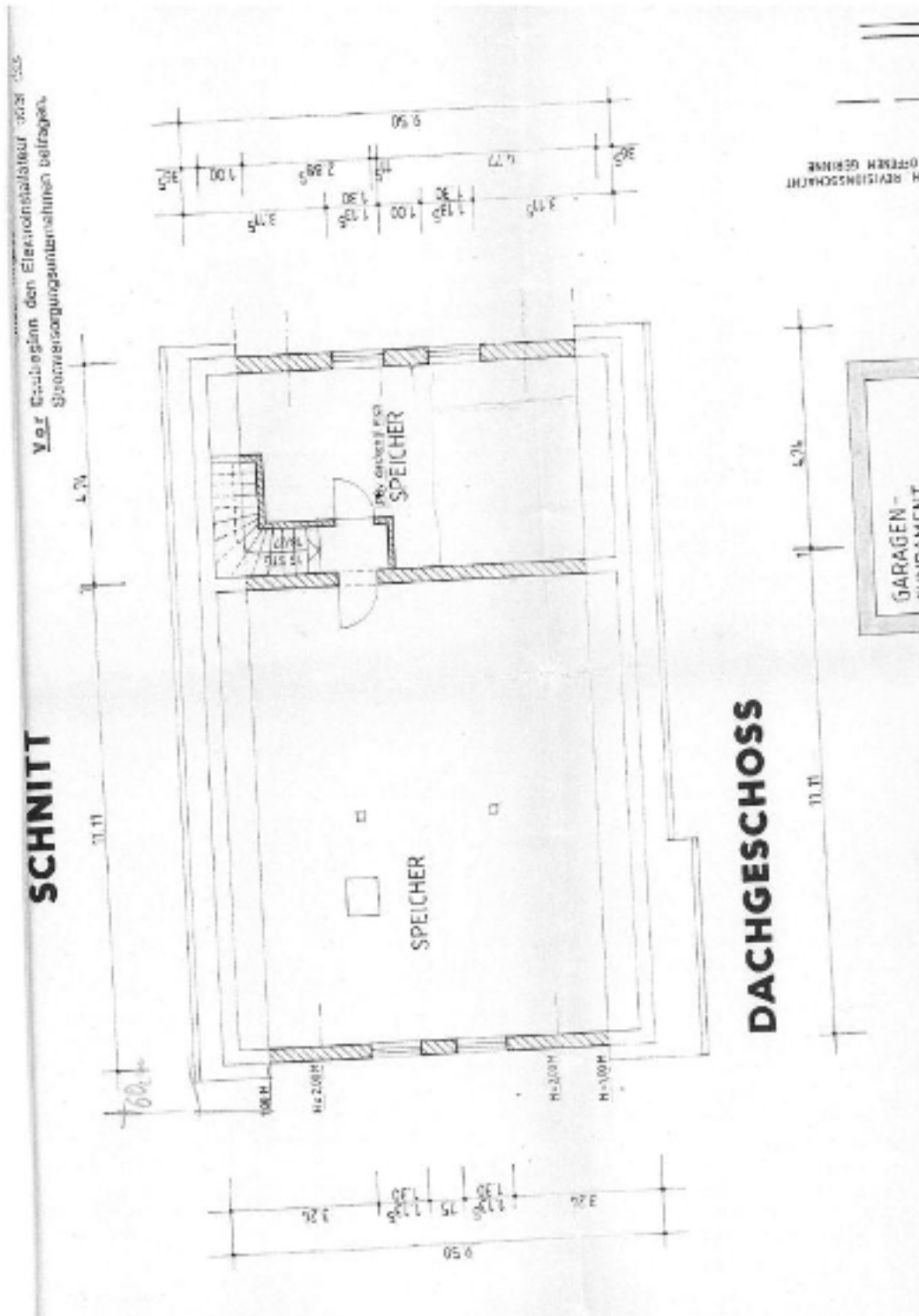
### 3. Grundriss EG



## 4. Grundriss OG



## 5. Grundriss DG



## 6. Agentur

### 6.1. Das Angebot wird betreut von

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Firma:</b>                         | Schülke Immobilien   |
| <b>Adresse:</b>                       | Freisinger Straße 52<br>DE-85416 Langenbach<br>Deutschland                 |
| <b>Aufsichtsbehörde:</b>              | Landratsamt Freising   |
| <b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b> | Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt<br>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> |

### 6.2. 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> |