

Für Anleger oder Selbstnutzer - Gemütliche 2-Zimmer-EG-Wohnung mit kleinem Garten

Erdgeschosswohnung / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WK0058
Adresse: DE-85416 Langenbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 195.000,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten: 135,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja
Hausgeld: ca. 271,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat: 764,00 EUR
Stellplatzpreis: 20.000,00 EUR
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 % MwSt
Courtage inkl. MwSt: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 49,75 m²
Zimmerzahl: 2
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Terrassen: 1
Anzahl Stellplätze: 1
Stellplatzart: in Tiefgarage

1.4. Ausstattung

Etage: EG
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Öl
Bodenbelag: Fliesen, Laminat
Küche: Einbauküche, kleine Küche, offene Küche
Badezimmer: mit Badewanne
Serviceleistungen: Hausmeister
Keller: ja

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	West
Verglasung:	dreifach verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1993
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

vermietet:	ja
verfügbar ab:	nach Absprache

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	11.10.2018
gültig bis:	11.10.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 125 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im EG einer gepflegten Wohnanlage und bietet auf ca. 50 m² Wohnfläche eine gemütliche und gut durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangt man, über den Dielenbereich mit Platz für die Garderobe, direkt in den Wohnbereich, der durch seine Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die Terrasse lädt zum Entspannen ein und führt in einen kleinen Garten, der nicht einsehbar ist und somit maximale Privatsphäre bietet - ideal für ruhige Stunden im Grünen.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die praktische Kochnische, die sich platzsparend in den Raum integriert und dennoch ausreichend Stauraum für alle Küchenutensilien bietet. Das Schlafzimmer ist ebenfalls hell und freundlich und bietet gute Stellflächen.

Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet, was nach einem langen Tag für entspannende Momente sorgt.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ermöglicht komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

1.10. Beschreibung der Lage

Langenbach liegt zwischen Freising und Moosburg, im oberbayerischen Landkreis Freising. 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. Mittlerweile haben sich auch viele namhafte Firmen angesiedelt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs 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, die BAB 92/Anschluss Freising Ost in ca. 7 Autominuten und die Kreisstadt Erding ist ebenfalls nur 15-20 Autominuten entfernt.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Laminatböden, hell gefliestes Bad mit Wanne, neue Kunststofffenster mit Außenrollos, Öl-Zentralheizung

2019 Erneuerung der Fenster und Balkontüren

2021 Neue Bodenbeläge und Malerarbeiten im Treppenhaus

2023 Komplettsanierung der Tiefgarage

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



Außenansicht

3. Grundriss



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