

## Ch.Schülke Immob., Schöne 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Etagenwohnung / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0530  
Adresse: DE-85416 Langenbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete: 800,00 EUR  
Warmmiete: 980,00 EUR  
Betriebs-/ Nebenkosten: 180,00 EUR  
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja  
Kaution: 3 MM

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 2,5  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Balkons: 1

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Bodenbelag: Doppelboden, Fliesen, Laminat  
Badezimmer: mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne  
Keller: ja  
Garten /-nutzung: nein  
Balkon / Terrasse: ja  
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, Ost  
Fenster: Kunststoff  
Rollladen: ja  
Rollladen (Art): Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

Zustandsart: gepflegt

### 1.6. Umfeld

nächste Stadt: Freising

### 1.7. Verwaltung

verfügbar ab: 01.11./01.12.24

Haustiere: nein

### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja

Energieeffizienzklasse: C

erstellt am: 02.08.2022

gültig bis: 02.08.2032

Art des Energieausweises: nach Verbrauch

Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 85,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

### 1.9. Beschreibung im Detail

Die 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.OG eines gepflegten 3-Parteienhauses und besticht durch die gute Raumaufteilung. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare.

Das hell geflieste Bad ist mit einer Wanne mit Duschabtrennung und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der sonnige und großzügige Wohn-Essbereich mit anschließender Küche verfügt über gute Stellflächen. Von hier sowie vom Schlafzimmer aus hat man Zugang zum sonnigen Balkon. Ein drittes, kleineres Zimmer eignet sich gut als Büro, in Zeiten des Homeoffice. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

### **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. Die gute Infrastruktur sowie die reizvolle Lage zwischen Isar- und Amperauen sorgen dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden. Langenbach bietet Kindergärten, zwei öffentliche Spielplätze, sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung u.v.m. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

Langenbach versteht sich als eine aufstrebende, liebens- und lebenswerte Gemeinde inmitten der Flughafenregion.

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

Modern gefliestes Bad mit Wanne und Duschabtrennung und WM-Anschluss, helle Laminat- und Vinylböden und Fliesen, SAT-Anschluss, weiße Kunststofffenster mit Aussenjalousien, großer Balkon

### **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)

## 2. Galerie



Balkon



Diele



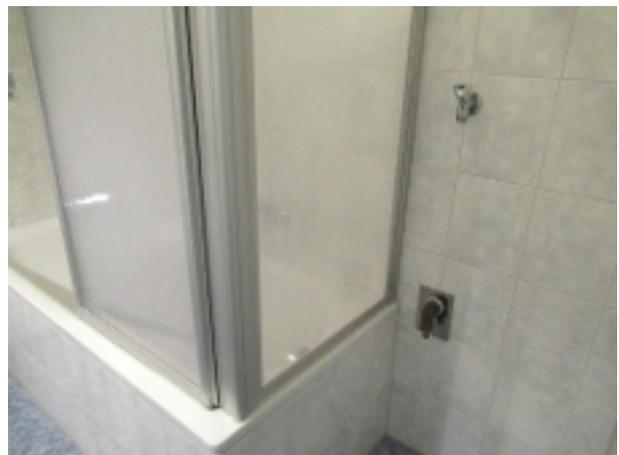
Wohnzimmer



Wohn/Essbereich



Bad mit Wanne und...



...Waschmaschinenanschluss



Schlafzimmer



Büro

### 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>