

Ch.Schülke immob., Exclusive 4-Zimmer-Whg. mit 2

Balkonen

Erdgeschosswohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: WM0535
Adresse: DE-85416 Langenbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete: 1.360,00 EUR
Warmmiete: 1.700,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten: 300,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten: ja
Stellplatzmiete: 40,00 EUR
Kaution: 3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 122 m²
Zimmerzahl: 4
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Balkons: 2
Anzahl Stellplätze: 1
Stellplatzart: Außenstellplatz

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung: Öl
Bodenbelag: Granit, Marmor, Parkett
Küche: Wohnküche
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller: nein
Garten /-nutzung: nein
Balkon / Terrasse: ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd
Verglasung: doppelt verglast

Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	gemauerter Ofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
1.5. Zustandsangaben	
Baujahr:	2000
Zustandsart:	ausgezeichnet
1.6. Umfeld	
nächste Stadt:	Freising/Moosburg
1.7. Verwaltung	
verfügbar ab:	01.03.2025
Haustiere:	nein
1.8. Energieausweis	
Energieausweis vorhanden:	nein

1.9. Beschreibung im Detail

Diese luxuriöse Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 122 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss sowie einer hochwertigen Ausstattung. Der sonnige Koch-Essbereich ist mit einer modernen EBK ausgestattet, die gegen Ablöse übernommen werden kann. Das angrenzende Wohnzimmer sorgt mit einem individuell gemauerten Kamin für wohlige Wärme und behaglicher Atmosphäre an kalten Tagen. Zudem hilft er in der Übergangszeit Heizkosten zu sparen. Die hochwertigen Granit- und Marmorböden verleihen der gesamten Wohnung einen edlen Charakter. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen. Besonders hervorzuheben ist das elegante Tageslichtbad, welches mit Marmor, einer Eckbadewanne, einer Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet ist. Über eine zweite Diele erreicht man die drei Schlafzimmer/Kinderzimmer, davon verfügt ein Zimmer über einen eigenen Balkon und ein anderes Zugang zum größeren Balkon. Über eine Treppe, direkt von der Wohnung, kommt man in den Keller mit gemeinschaftlich (zwei Parteien) genutzte Wirtschaftsraum. Eine weitere Treppe führt zu einer kleinen Galerie die Stauraum, für z.B. Schuhe oder Winterkleidung, bietet. Es steht kein Kellerraum zur Verfügung! Ein weiteres Highlight ist eine, zur Wohnung gehörende, Terrasse die zu gemütlichen Grillabenden einlädt. Des Weiteren gehört ein Außenstellplatz zur Wohnung.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

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

Hochwertige Ausstattung mit brasilianischen Granitböden, Marmor, Parkett, Moderne EBK zur Ablöse, Esstisch mit Eckbank, Ofen mit Sichtfenster, weiße Kunststofffenster (doppel verglast), Abstellmöglichkeit für Fahrräder in der dafür vorgesehenen Garage, 2 Balkone und Terrasse

1.12. Weitere Informationen

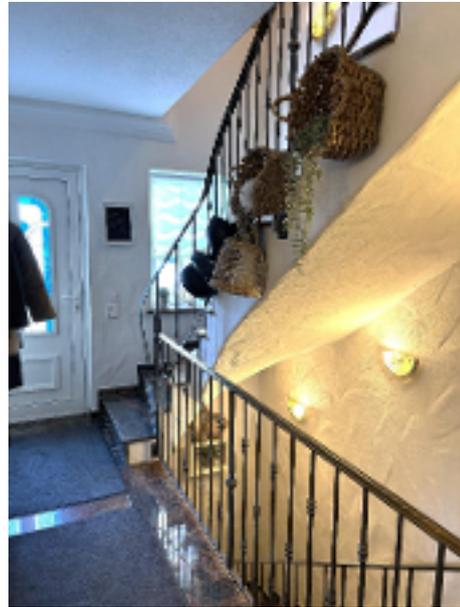
Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie



Blick vom Balkon



Eingangsbereich



Diele



Diele



Küche mit...



...EBK zur Ablöse



Essbereich mit...



...Zugang ins...



...Wohnzimmer mit...



...Kamin



Balkon



zweite Diele



Bad mit Wanne und Dusche



Schlafzimmer mit...



...Zugang zum Balkon



Kinderzimmer/ Büro mit...



...eigenem Balkon

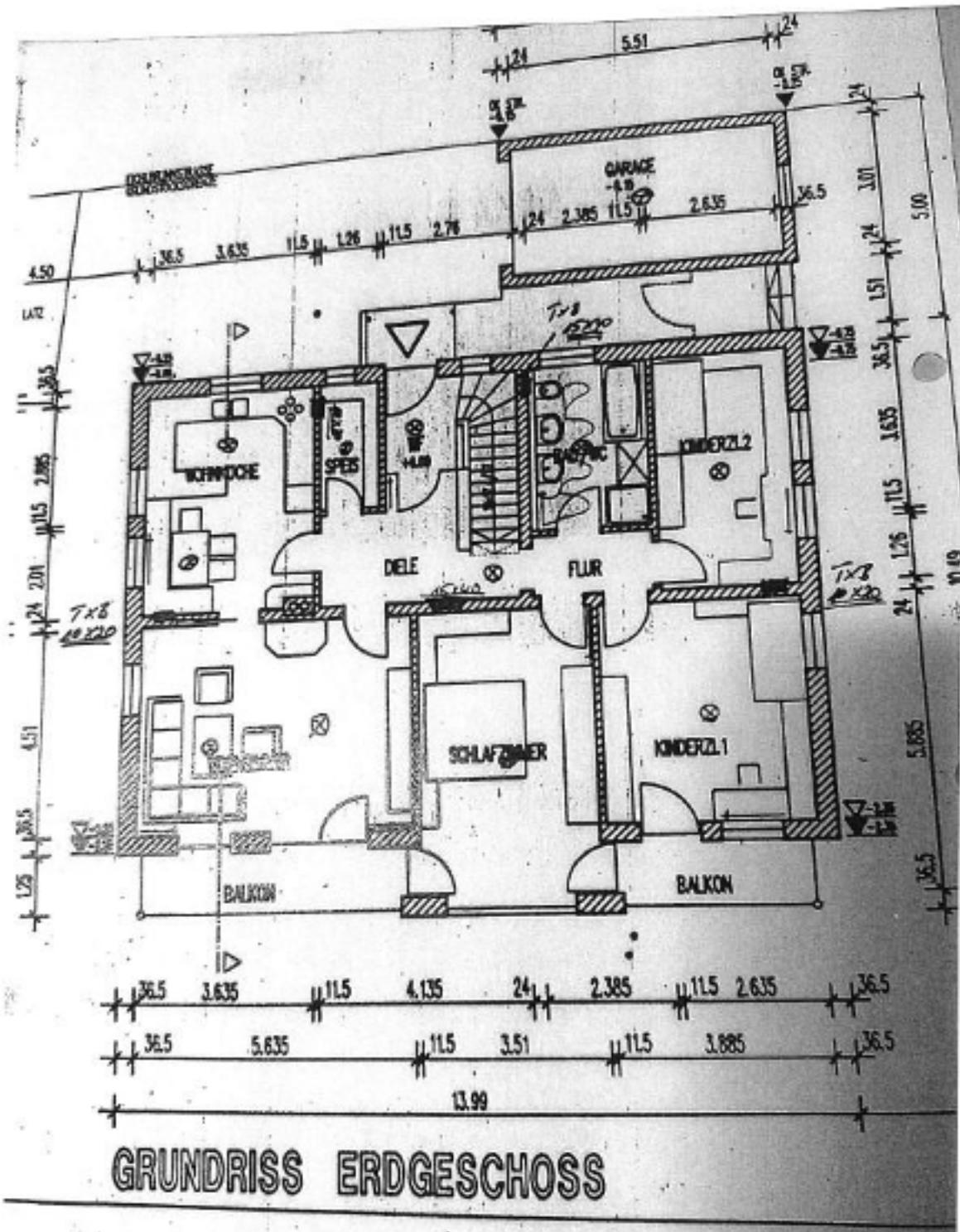


2. Kinderzimmer / Büro



Terrasse

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