Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Ch.Schülke Immob. - Leben statt Wohnen! Wunderschöne 5-Zi.-Maisonette-Whg. mit Dachterrasse

Maisonette / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WM0573
Adresse:	DE-85406 Palzing Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	1.950,00 EUR
Warmmiete:	2.400,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	350,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Stellplatzmiete:	100,00 EUR
Kaution:	3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 210 m²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separater WC's:	1
Terrassenfläche:	ca. 42 m²
Anzahl Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Carport

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Etage:	1.OG
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Holz, Solar
Bodenbelag:	Fliesen, Holz
Küche:	offene Küche
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster, mit Pissoir
weitere Räume:	Abstellraum
Keller:	ja

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Garten /-nutzung:	nein
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	dreifach verglast
Fenster:	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2021
Zustandsart:	ausgezeichnet

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	sofort
Haustiere:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A+
erstellt am:	21.03.2023
gültig bis:	20.03.2033
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 15,7 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese außergewöhnliche DG-Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. OG und DG eines 2021 erbauten 2-Familienhauses und vermittelt das Gefühl in einem Haus zu leben. Die Immobilie erfüllt einen überdurchschnittlichen Anspruch an Qualität und sichert ein zukunftsorientiertes Wohnen und Leben. Es wurde viel Wert auf hochwertige Ausstattung gelegt.

Solarthermie, die ca. 60 % der Energie für die Gebäudeheizung sichert- "Sonnenhaus", eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, sowie ein zentrales Holz-Heizungssystem, welches für die Erzeugung des Restwärmebedarfes sorgt, spiegeln den bewussten Umgang mit unseren natürlichen Ressourcen wider.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Beim Betreten der Wohnung wird man von einer einladenden Diele, mit ausreichend Platz für die Garderobe und Zugang zum Gästebad, empfangen. Die Diele führt übergangslos in den Lebensmittelpunkt der Wohnung, in den großen und lichtdurchströmten Wohn- und Essbereich mit offen gehaltenem Kochbereich. Von der, an den Wohn/Essbereich angrenzenden Diele, erreicht man das luxuriöse Wellnessbad mit versteckter Nische für die Waschmaschine sowie drei helle Schlaf/Kinderzimmer und einen kleinen Abstellraum. Ein weiteres Highlight in der unteren Etage ist die vom Wohnbereich und vom Bad begehbahre XL-Terrasse mit ca.42 qm ! Wenn hier kein Whirlpool - wo dann?

Eine, perfekt zum Ambiente der Wohnung passende Holztreppe, verbindet die untere mit der oberen Etage. Hier befindet sich das großräumige Studio mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiterer kleiner Raum sowie ein zusätzlicher Abstellraum für Staubsauger und Co. stehen zur Verfügung. Ein Doppel-Carport und ein Außenstellplatz runden das Angebot dieser außergewöhnlichen Wohnung ab.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Leider ist in dieser Wohnung keine Haustierhaltung gestattet.

1.10. Beschreibung der Lage

Palzing ist ein idyllisches Dorf im oberbayerischen Landkreis Freising und liegt etwa 7 Kilometer nordöstlich von der Kreisstadt Freising. Sie wohnen im Grünen mit allen Vorteilen des "Landlebens" und genießen doch die Nähe zur Stadt Freising. Die Umgebung ist geprägt von malerischer Natur mit weitläufigen Feldern, Wäldern und der Amper, die sich in unmittelbarer Nähe befindet und das Landschaftsbild bereichert. Diese ruhige, naturnahe Lage macht Palzing zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die eine entspannte Lebensweise schätzen und die Nähe zur Natur genießen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung von Palzing hervorragend. Über die Bundesstraßen B301 und B11 erreicht man in wenigen Minuten Freising und von dort die Autobahn A92, die eine schnelle Verbindung nach München bietet. Der Flughafen München ist in rund 25 Minuten erreichbar. Zudem gibt es öffentliche Verkehrsmittel, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte gewährleisten.

In puncto Infrastruktur finden sich in der näheren Umgebung, ca. 5 km nach Zolling, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung.

Die Freizeitgestaltung in Palzing und Umgebung lässt keine Wünsche offen. Die Amperauen bieten sich hervorragend für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren an, und es gibt zahlreiche Wanderwege in der näheren Umgebung. Sportvereine in den umliegenden Orten Zolling und Freising bieten ein vielfältiges Angebot für alle Altersgruppen, während Freising mit seinem reichhaltigen Kultur- und Freizeitangebot – von Kinos über Restaurants bis zu kulturellen Veranstaltungen – punktet.

Insgesamt ist Palzing ein idealer Wohnort für Menschen, die eine ruhige und naturnahe Umgebung suchen, aber dennoch Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen. Durch die Nähe zu Freising und München ist Palzing sowohl für Familien als auch für Paare und Berufspendler attraktiv, die das Beste aus beiden Welten vereinen möchten: die Ruhe und Erholung auf dem Land und die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Stadt.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

2 PKW-Stellplätze in einem Carport, 1 PKW-Außenstellplatz, hochwertige Sanitärausstattung, integr. LED-Spots, geschmackvolle Holz- und Keramikböden, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie, Frischwasserstation, Wasserenthärtungsanlage, zentrales Holz-Heizungssystem, Kunststofffenster 3-fach verglast, Fußbodenheizung, uvm.

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.deDie 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

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

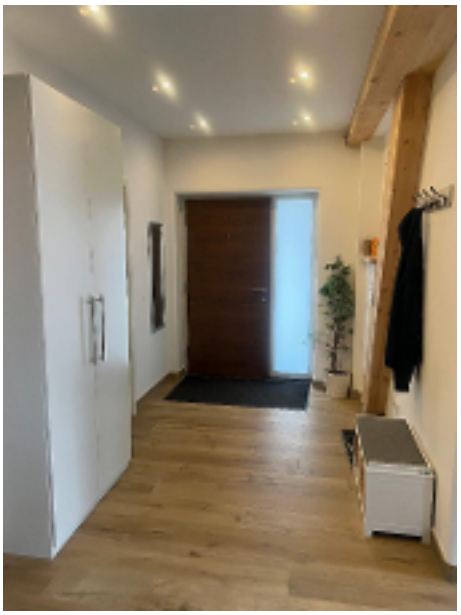
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie

Abendstimmung

Terrasse

Terrasse



Eingangsbereich

Schülke
IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Wohnbereich

Kochen/Essen

Diele

Bad mit...

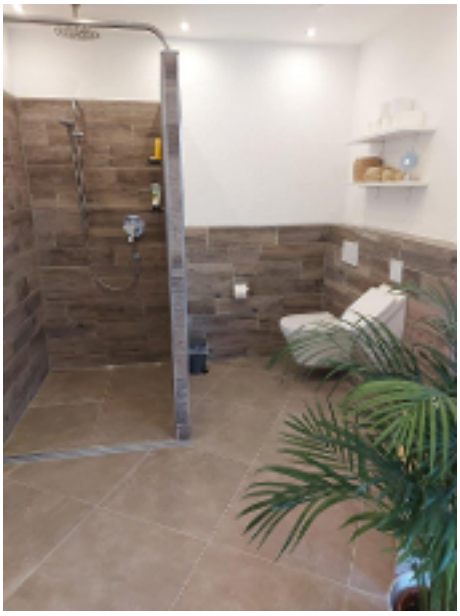
Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

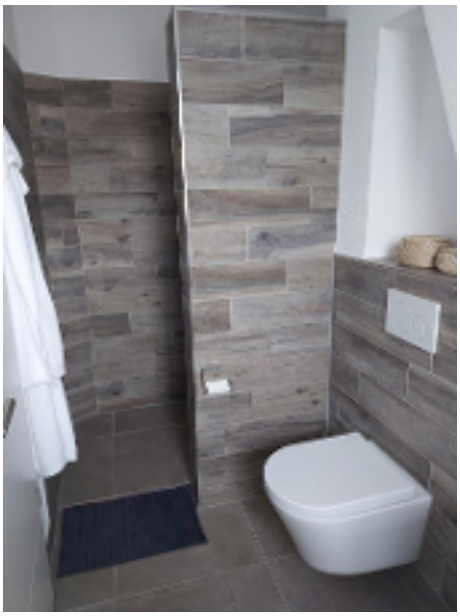
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

...Wanne und...



...Dusche

Gästebad mit...



...Dusche

Schülke
IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

z.B.Büro

Kinder-/Schlafzimmer

Kinderzimmer

Studio

3. Agentur

3.1. 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

3.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com