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

Großzügige 7-Zimmer-Doppelhaushälfte mit ca. 170 m² Wohnfläche, Garage, Balkon, Terrasse und Garten

Doppelhaus / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HM0097
Adresse:	DE-85417 Marzling Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	2.200,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	250,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	nein
Stellplatzmiete:	70,00 EUR
Courtage / Provision:	3MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 170 m²
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	7
Grundstücksfläche:	ca. 210 m²
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage
Nutzfläche:	ca. 76 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	3
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Granit, Laminat, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Dachboden, Heizraum, Wasch-/ Trockenraum
Keller:	ja

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Technik:	WLAN-Empfang
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	nein
Kamin (Anschluss):	nein
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1985
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	01.01.27
verfügbar ab:	01.01.2027

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	10.06.2026
gültig bis:	10.06.2036
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 93,6 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese großzügige 7-Zimmer-Doppelhaushälfte bietet auf rund 170 m² viel Platz für die ganze Familie, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl über mehrere Ebenen. Die durchdachte Raumaufteilung, der schöne Parkettboden im Wohnzimmer sowie Terrasse, Garten und Balkon verleihen dem Haus seinen besonderen Charme.

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

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine geräumige Diele. Auf der linken Seite befinden sich eine praktische Garderobennische sowie das Gäste-WC. Rechter Hand öffnet sich die großzügige Wohn- und Essküche, die viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden bietet. Die vorhandene Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden.

Geradeaus führt die Diele in das zentrale Treppenhaus, von dem aus das Wohnzimmer, die oberen Wohnebenen sowie der Keller erreichbar sind. Das helle Wohnzimmer bildet den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Der Parkettboden sorgt für eine warme und wohnliche Atmosphäre, während der Erker dem Raum zusätzlichen Charakter und viel Tageslicht verleiht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den kleinen, liebevoll eingewachsenen Garten. Dieser bietet einen geschützten Platz zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Im ersten Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptbadezimmer mit Badewanne, separater Dusche, WC und Waschbecken. Auf dieser Etage stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon und bieten damit einen schönen Rückzugsort an der frischen Luft. Das dritte Zimmer liegt ruhig auf der gegenüberliegenden Seite. Ergänzt wird die Etage durch einen zusätzlichen kleineren Raum, der sich hervorragend als Ankleide, Abstellraum oder praktischer Stauraum nutzen lässt.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere private Rückzugsmöglichkeiten. Hier befinden sich ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, ein weiteres Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie das großzügige Hauptschlafzimmer. Die charmanten Dachschrägen und die sichtbaren Holzflächen verleihen dieser Etage eine besonders behagliche und individuelle Atmosphäre.

Auch das Untergeschoss bietet viel Platz und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Heizraum befinden sich hier ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Hobbyraum. Dieser eignet sich beispielsweise als Fitnessbereich, Werkstatt, Spielzimmer oder zusätzlicher Stauraum.

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

Abgerundet wird das Platzangebot durch eine Garage, Fußbodenheizung, doppelt verglaste Fenster und einen modernen Glasfaseranschluss. Auf jeder Wohnebene steht ein Badezimmer oder WC zur Verfügung. Die Verbindung aus großzügigem Raumangebot, gemütlichen Wohnbereichen, Balkon, Terrasse und Garten macht diese Immobilie zu einem schönen Zuhause für Familien und alle, die viel Platz zum Leben und Arbeiten suchen.

1.10. Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in Marzling, einer beliebten Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Freising. Der Ort verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit der Nähe zur Stadt Freising und eignet sich damit besonders für Familien sowie Berufspendler. Freising liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine umfassende Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Marzling verfügt über einen eigenen Regionalbahnhalt und ist in den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund eingebunden. Die Regionalbahnlinie RB 33 verbindet den Ort unter anderem mit Freising, Landshut und – je nach Verbindung – München. Ergänzend bestehen Busverbindungen in Richtung Freising. Auch die A92 ist über die umliegenden Bundes- und Staatsstraßen gut erreichbar.

Für Familien bietet Marzling unter anderem eine Grundschule sowie Betreuungsangebote für Kinder. Verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die Nähe zur Isar und zum Isarradweg sowie das Naherholungsgebiet Stoibermühle schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus dörflichem Wohngefühl, guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und schneller Anbindung an Freising, München und die gesamte Flughafenregion.

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

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Zur Ausstattung gehören ein schöner Parkettboden im Wohnzimmer, Fußbodenheizung, doppelt verglaste Fenster, eine Ölheizung aus dem Jahr 2010 sowie ein moderner Glasfaseranschluss. Die vorhandene Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden. Das Hauptbadezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet; im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit Dusche, WC und Waschbecken. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates Gäste-WC, einen Balkon, eine Terrasse mit Garten sowie eine Garage.

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

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

2. Galerie

Außenansicht

Wohnzimmer mit Zugang...

... zur Terrasse

Einbauküche

Schülke IMMOBILIEN

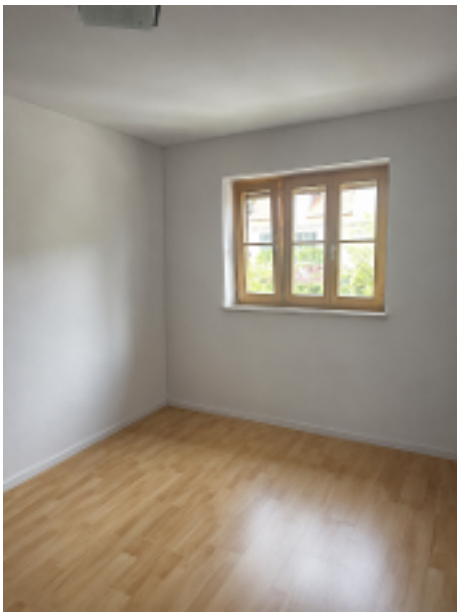
mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

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

Kinderzimmer im 1.OG mit Zugang ...

... zum Balkon



Büro 1.OG

Badezimmer 1.OG

Schülke IMMOBILIEN

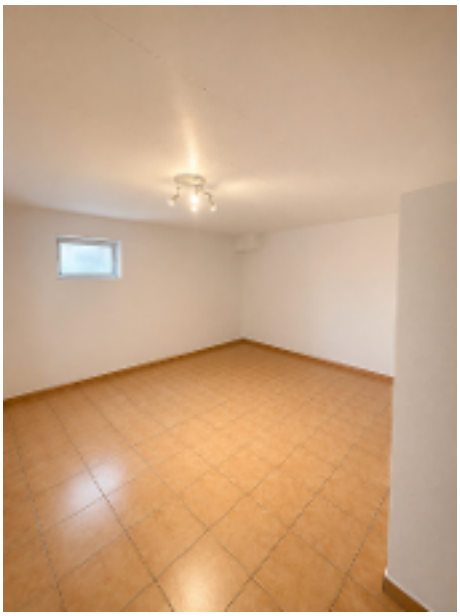
mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

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

Treppenhaus 1.OG

Schlafzimmer DG



Hobbyraum Keller

Garage

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