

Zweifamilienhaus mit großzügigem Gartengrundstück in Langenbach

Zweifamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0122
Adresse:	DE-85416 Langenbach Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	750.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	2,38%
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 164 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	2
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	6
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 993 m ²
Anzahl Stellplätze:	4
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Doppelgarage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja

unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	nein
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1966
Zustandsart:	teilweise renoviert
Sanierungsjahr:	2010

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising
----------------	----------

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
verfügbar ab:	nach Absprache

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

1.9. Beschreibung im Detail

Das im Jahr 1966 errichtete Zweifamilienhaus bietet zwei eigenständig nutzbare 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 82 m² Wohnfläche. Insgesamt stehen somit rund 164 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 993 m² zur Verfügung.

Die klare Aufteilung eröffnet vielseitige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich sowohl für eine größere Familie als auch für das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach. Ebenso ist eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung denkbar.

Neben den beiden Wohneinheiten verfügt die Immobilie über ein vollständig unterkellertes Gebäude, einen zusätzlichen Außenzugang zum Kellergeschoss sowie eine Doppelgarage mit elektrischen Toren. Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Gartengrundstück mit gewachsenem Pflanzenbestand, großzügigen Rasenflächen und einem eigenen Teich.

Gleichzeitig bietet die Immobilie weiteres Potenzial für individuelle Wohn- und Entwicklungskonzepte.

Erdgeschosswohnung

Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 82 m² Wohnfläche und wurde im Jahr 2010 renoviert. Die einzelnen Räume werden über eine zentral gelegene Diele erschlossen, wodurch eine übersichtliche und alltagstaugliche Raumaufteilung entsteht.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die breite Fensterfront sorgt für einen angenehmen Lichteinfall und schafft in Verbindung mit dem direkten Zugang zur gartenseitigen Terrasse einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches separates WC vervollständigen das Raumangebot.

Durch die Terrasse und den unmittelbaren Zugang zum Garten besitzt die Erdgeschosswohnung einen besonders engen Bezug zum großzügigen Außenbereich.

Obergeschosswohnung

Auch die Obergeschosswohnung bietet ca. 82 m² Wohnfläche und drei Zimmer. Die Aufteilung ist klar strukturiert und ermöglicht eine sinnvolle Trennung zwischen den privaten Räumen und dem Wohnbereich.

Neben einem Schlafzimmer und einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer stehen ein Wohnbereich, ein separater Essbereich sowie eine Küche zur Verfügung. Vom Wohnbereich aus besteht ein direkter Zugang zum Balkon, der die Wohnung um einen geschützten Außenbereich ergänzt.

Ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die zentral angeordnete Diele verbindet sämtliche Räume und ermöglicht kurze Wege innerhalb der Wohnung.

Aufgrund der eigenständigen Raumaufteilung kann das Obergeschoss unabhängig genutzt werden und eignet sich damit sowohl zur Vermietung als auch als Bestandteil eines Mehrgenerationenkonzepts.

Kellergeschoss

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch ein umfangreiches zusätzliches Flächenangebot.

Im Untergeschoss stehen zwei separate Kellerräume, eine Waschküche, ein Heizungsraum sowie ein eigener Tankraum für die Öl-Zentralheizung zur Verfügung. Die Flächen können je nach Bedarf als Lager-, Vorrats-, Werkstatt- oder Hobbyräume genutzt werden.

Die klare Unterteilung ermöglicht eine sinnvolle Zuordnung der Nutzflächen zu den beiden Wohneinheiten. Ein zusätzlicher externer Kellerzugang erleichtert den direkten Zugang zum Untergeschoss und erhöht dessen praktische Nutzbarkeit.

Grundstück und Garten

Das ca. 993 m² große Grundstück zählt zu den wesentlichen Besonderheiten dieses Angebots. Es bietet eine Gartenfläche, die in dieser Größenordnung heute nur noch selten am Markt verfügbar ist.

Weitläufige Rasenflächen, ein gewachsener Baum- und Strauchbestand sowie der vorhandene Teich verleihen dem Außenbereich einen natürlichen und eigenständigen Charakter. Der Garten bietet viel Raum für Familien, Kinder, Gartenliebhaber und individuelle Freizeitgestaltung.

Verschiedene Bereiche können zum Spielen, Entspannen, Gärtnern oder für gemeinsame Stunden im Freien genutzt werden. Trotz der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten behält das Grundstück seine offene und großzügige Wirkung.

Die Terrasse im Erdgeschoss und der Balkon im Obergeschoss schaffen für beide Wohnungen einen direkten Bezug zum Außenbereich.

Darüber hinaus bietet die Grundstücksgröße interessantes Entwicklungspotenzial. Eine zusätzliche Bebauung, beispielsweise mit einem weiteren Wohngebäude, könnte grundsätzlich in Betracht gezogen werden

1.10. Beschreibung der Lage

Langenbach bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Grundschule, medizinischen Angeboten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch den eigenen Bahnhof und die gute Straßenanbindung sind Freising, Landshut, München und der Flughafen München komfortabel erreichbar. Damit ist die Lage auch für Berufspendler besonders interessant.

Ein aktives Vereinsleben, Sport- und Freizeitangebote, Spielplätze sowie zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten prägen das örtliche Miteinander. Die Verbindung aus guter Erreichbarkeit, kurzen Alltagswegen und einem lebendigen Gemeinschaftsleben macht Langenbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

- Zweifamilienhaus mit zwei Wohneinheiten
- Je Wohnung ca. 82 m² Wohnfläche
- Je Wohnung drei Zimmer
- Insgesamt ca. 164 m² Wohnfläche
- Ca. 993 m² Grundstücksfläche
- Großzügiger Garten mit Teich
- Gebäude vollständig unterkellert
- Erdgeschosswohnung 2010 renoviert
- Fenster im gesamten Haus 2012 erneuert
- Doppelt verglaste Fenster
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2012
- Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Laminat
- DSL-Anschluss
- Digitale Satellitenanlage

1.12. Beschreibung der Preisgestaltung

Der Angebotspreis von 750.000 € berücksichtigt insbesondere die Kombination aus zwei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 164 m² Wohnfläche, dem großzügigen Grundstück, der Vollunterkellerung sowie den bereits erfolgten Modernisierungen.

Ein wesentlicher wertbildender Faktor ist das weitläufige Gartengrundstück, das in dieser Größenordnung nur noch selten angeboten wird. Hinzu kommen die flexible Nutzung als Zweifamilienhaus, etwa für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Teilvermietung oder als reine Kapitalanlage.

Die Erneuerung der Fenster und der Heizungsanlage im Jahr 2012 sowie die Renovierung der Erdgeschosswohnung im Jahr 2010 wurden bei der Preisfindung ebenfalls berücksichtigt. Der Angebotspreis trägt damit sowohl der Grundstücksgröße als auch den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem vorhandenen Gebäudebestand Rechnung.

1.13. Details zur Provision

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrags wird sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer eine Maklerprovision in Höhe von jeweils 2,38 % des beurkundeten Kaufpreises einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig. Die Provision ist mit der rechtswirksamen Beurkundung des Kaufvertrags verdient und zur Zahlung fällig.

Für den Erwerb durch Unternehmer im Sinne des § 14 BGB oder im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit gelten gesonderte Provisionsbedingungen.

1.14. Weitere Informationen

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung. Weitere Informationen und Objektunterlagen stellen wir qualifizierten Interessenten gerne auf Anfrage zur Verfügung.

2. Galerie



Außenansicht



Zugang zum Haus



Diele mit Gardarobenniesche



Küche (EG)



Badezimmer (EG)



sperates WC (EG)



Schlafzimmer (EG)



Wohn/Essbereich (EG)



Wohnbereich (EG)



Kinderzimmer (EG) mit Zugang...

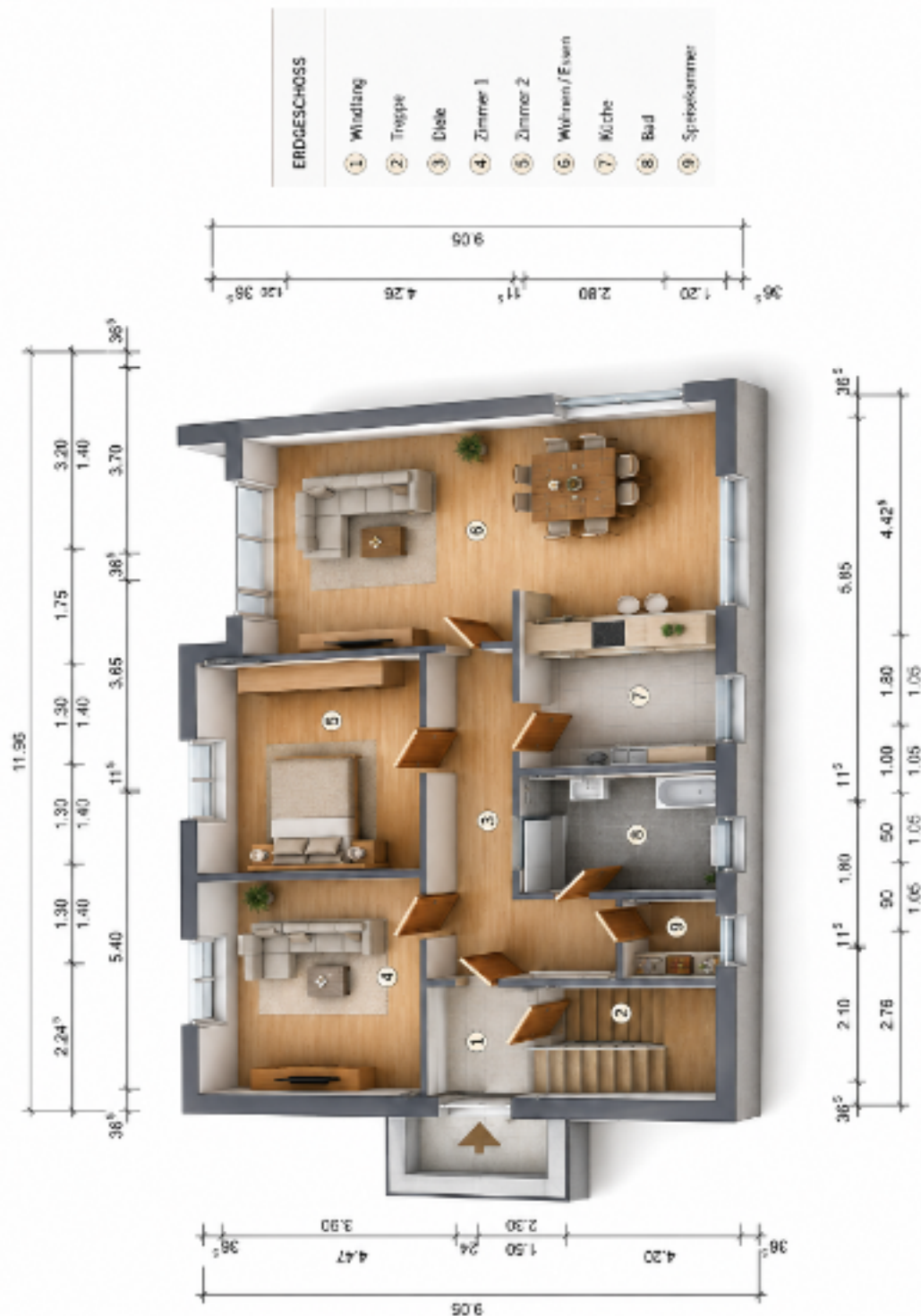


... zum großen Garten

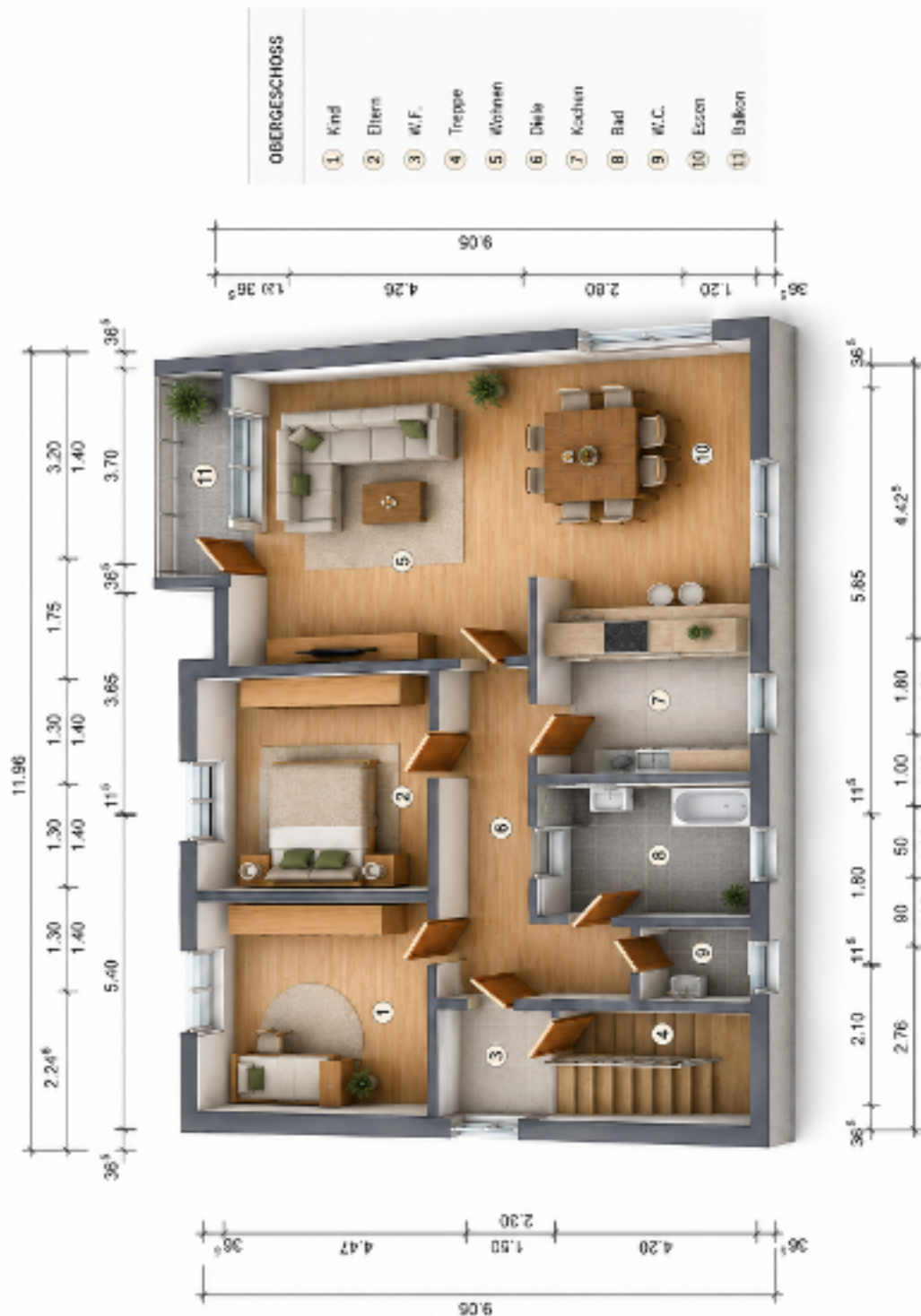


kleiner Garten

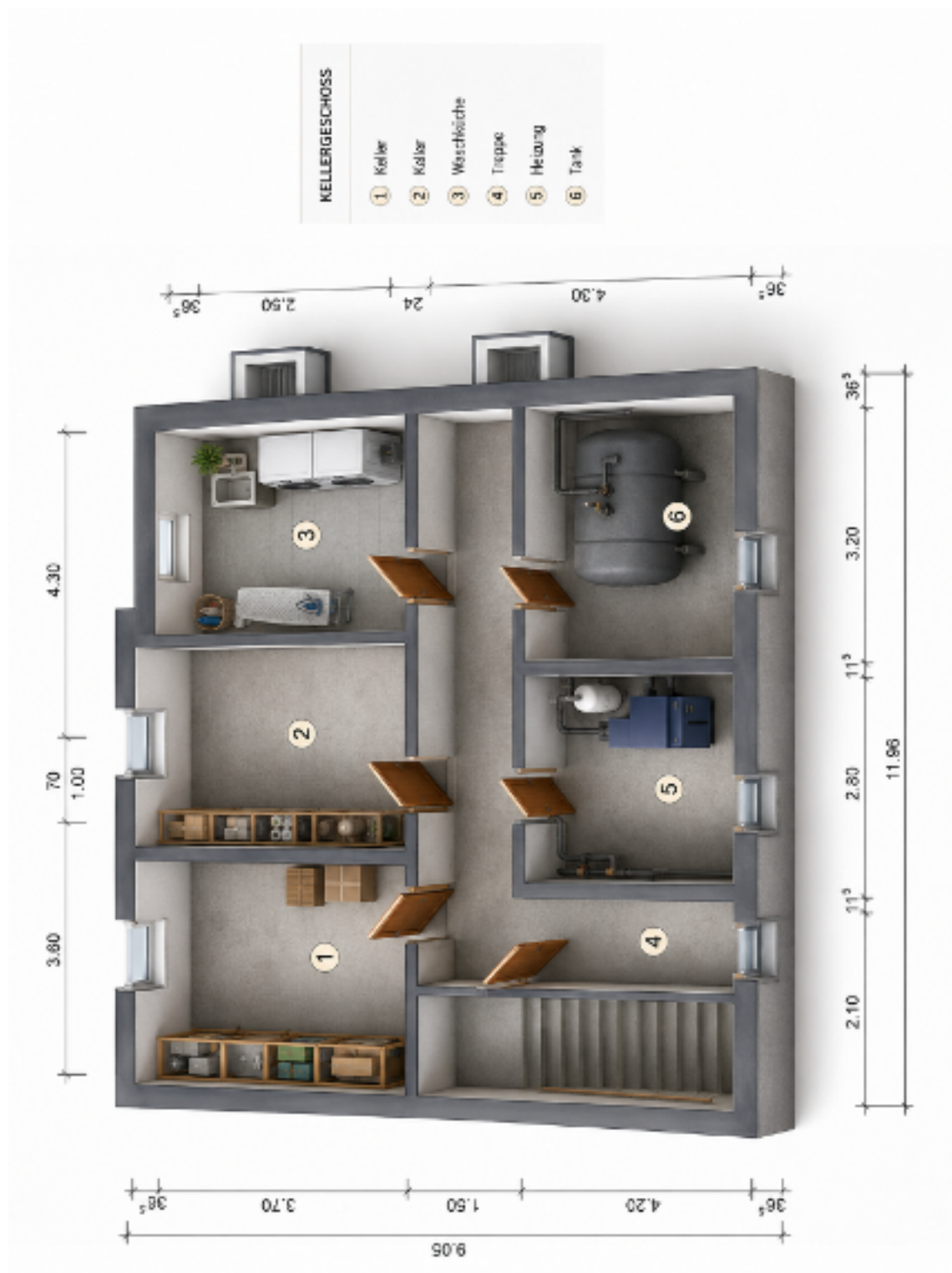
3. Erdegsschoss



4. !. Obergeschoss



5. Kellergeschoss



6. Agentur

6.1. 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

6.2. Ihr Ansprechpartner

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