

Ch. Schülke Immobilien | Stilvolles Wohnen auf ca. 122 m² mit Kamin, 2 Balkonen & Terrasse

Erdgeschosswohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WM0605
Adresse:	DE-85416 Langenbach Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	1.400,00 EUR
Warmmiete:	1.740,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	300,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Stellplatzmiete:	40,00 EUR
Kaution:	3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 122 m ²
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:	1996
Zustandsart:	ausgezeichnet

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	Freising/Moosburg
----------------	-------------------

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	01.12.2026
verfügbar ab:	01.12.2026
Haustiere:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	17.01.2025
gültig bis:	17.01.2035
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 126 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese außergewöhnlich gepflegte Erdgeschosswohnung vereint auf ca. 122 m² Wohnfläche großzügiges Wohnen, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem stilvollen Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

Bereits der lichtdurchflutete Koch- und Essbereich bildet einen einladenden Mittelpunkt der Wohnung. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das elegante Gesamtbild ein und kann gegen Ablöse übernommen werden. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer. Ansprechend ist auch der fließende Übergang vom Essbereich in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.

Edle Granit- und Marmorböden unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie und verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt zudem die Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen.

Ein weiteres Highlight ist das stilvolle Tageslichtbad. Hochwertige Marmorelemente, eine großzügige Eckbadewanne, eine separate Dusche sowie ein Doppelwaschtisch schaffen hier eine komfortable und zugleich elegante Wohlfühloase.

Über eine separate Diele gelangt man in den privaten Schlafbereich mit insgesamt drei flexibel nutzbaren Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmern. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon, ein weiteres bietet direkten Zugang zum größeren Balkon und eröffnet damit zusätzlichen Freiraum im Alltag.

Eine direkt innerhalb der Wohnung gelegene Treppe führt in das Untergeschoss. Dort befindet sich ein gemeinschaftlich von lediglich zwei Parteien genutzter Wirtschaftsraum. Ein eigener Kellerraum gehört nicht zur Wohnung. Jedoch führt ergänzend eine weitere Treppe zu einer kleinen Galerie, die praktischen zusätzlichen Stauraum bietet und sich beispielsweise ideal für Schuhe, saisonale Kleidung oder weitere Haushaltsgegenstände eignet.

Besonders attraktiv ist die zur Wohnung gehörende Terrasse. Sie bietet einen geschützten Rückzugsort im Freien und schafft den perfekten Rahmen für entspannte Stunden, gesellige Abende oder gemütliche Grillrunden.

Ein Außenstellplatz sowie Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertigen Materialien, und besonderem Wohnambiente – ideal für alle, die Wert auf stilvolles und komfortables Wohnen legen.

1.10. Beschreibung der Lage

Langenbach überzeugt durch die gelungene Verbindung aus hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Gemeinde hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem attraktiven und modernen Wohnort im oberbayerischen Landkreis Freising entwickelt und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf kurze Wege verzichten zu müssen.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage. Durch den nahegelegenen Bahnhof mit MVV-Anbindung bestehen komfortable Verbindungen in Richtung Freising, München, Flughafen München und Landshut. Auch die Autobahn A92 sowie die Staatsstraße St 2350 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine sehr gute überregionale Anbindung.

Der Flughafen München ist mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreichbar, Freising in ca. 5 Minuten. Durch die Lage zwischen Freising und Moosburg profitieren Bewohner somit von kurzen Wegen zu wichtigen Wirtschafts-, Bildungs- und Einkaufsstandorten der Region.

Auch im Alltag überzeugt Langenbach mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grundschule und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch sich viele Wege bequem ohne Auto erledigen lassen.

Neben der guten Erreichbarkeit bietet Langenbach einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Vereine, abwechslungsreiche Rad- und Wanderwege sowie mehrere nahegelegene Badeseen schaffen vielfältige Möglichkeiten für Sport, Naturerlebnisse und entspannte Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, einer gewachsenen Infrastruktur und der hervorragenden Anbindung an Freising, München und den Flughafen macht Langenbach zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Hochwertige Ausstattung mit brasilianischen Granitböden, Marmor, Parkett, Moderne EBK zur Ablöse, Esstisch mit Eckbank, 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



EBK zur Ablöse



EBK zur Ablöse



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Eingangsbereich



Diele



Schlafzimmer mit Zugang...



...auf den Balkon



Gäste/Büro



Kinderzimmer



Bad mit Wanne...



...und Dusche



Speisekammer



Stauraum

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