

Ch. Schülke Immobilien: Charmante 3-Zimmer-Hochparterrewohnung mit Balkon

Etagenwohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WM0607
Adresse:	DE-85416 Langenbach Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	950,00 EUR
Warmmiete:	1.280,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	250,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Stellplatzmiete:	80,00 EUR
Kaution:	3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 79,5 m ²
Zimmerzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Balkons:	1
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Garage

1.4. Ausstattung

Etage:	2
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
Serviceleistungen:	Hausmeister
barrierefrei:	nein
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja

möbliert:	nein
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

1.5. Zustandsangaben

Zustandsart:	gepflegt
--------------	----------

1.6. Verwaltung

verfügbar ab:	01.01.2027
verfügbar ab:	01.01.2027
Haustiere:	nein

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
---------------------------	----

1.8. Beschreibung im Detail

Diese gepflegte Hochparterrewohnung in Langenbach bietet auf ca. 79,5 m² Wohnfläche eine gut durchdachte und vielseitig nutzbare Raumaufteilung.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige und helle Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus besteht Zugang zum geschützten Balkon, der zusätzlichen Freiraum für erholsame Stunden bietet.

Neben dem Schlafzimmer stehen ein separates Kinderzimmer/Büro zur Verfügung. Das Büro eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich. Die Wohn- und Schlafräume sind überwiegend mit Parkettboden ausgestattet.

Die separate Küche wird ohne Einbauküche übergeben und bietet den zukünftigen Mietern die Möglichkeit, den Küchenbereich individuell nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Ergänzend verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC mit Fenster.

Zur Wohnung gehören ein Außenstellplatz, eine Garage sowie ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus steht den Hausbewohnern im Kellergeschoss ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich besonders für eine kleine Familie, ein Paar mit zusätzlichem Platzbedarf oder Berufstätige, die ein separates Arbeitszimmer benötigen.

Keine Haustierhaltung gestattet.

1.9. Beschreibung der Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gewachsenen und angenehm wohngeprägten Lage der Gemeinde Langenbach im oberbayerischen Landkreis Freising. Der Ort überzeugt durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre und zugleich durch eine gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien, Gastronomie, eine Apotheke sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich direkt im Gemeindegebiet.

Auch für Familien bietet Langenbach attraktive Voraussetzungen. Neben einer eigenen Grundschule stehen mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen mit Krippen- und Kindergartenplätzen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine Mittagsbetreuung sowie vielfältige Freizeit- und Vereinsangebote.

Das aktive Vereins- und Gemeinschaftsleben trägt zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei. Sport-, Kultur- und Freizeitvereine sowie zahlreiche soziale und ehrenamtliche Angebote ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung und eine gute Einbindung in das Gemeindeleben.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung. Langenbach verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Regionalzugverbindungen unter anderem in Richtung Freising und Moosburg. Über die nahe gelegene A92 sowie die Staatsstraße 2350 sind zudem die umliegenden Städte, Wirtschaftsstandorte und der Großraum München gut erreichbar.

Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus naturnahem, ruhigem Wohnen und guter Anbindung – ideal für Familien ebenso wie für Berufspendler.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

- ca. 79,5 m² Wohnfläche
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- zusätzliches Büro, alternativ als Gästezimmer nutzbar
- separate Küche mit vorhandenen Anschlüssen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- separates Gäste-WC mit Fenster

- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesenböden in Badezimmer, Gäste-WC
- Rollläden an Fenstern
- überdachter und geschützter Balkon
- eigenes Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Waschraum im Kellergeschoss
- ein Außenstellplatz und ein Garagenstellplatz

1.11. 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.

Energieausweis wird nachgereicht.

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

2. Galerie



Außenansicht



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer/Büro



Badezimmer mit Wanne und Dusche



Gäste WC

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