

Charmantes Bauernhaus für 3er-WG – große Zimmer, Gemeinschaftsküche & ländliche Idylle

Studenten WG / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WM0608
Adresse:	DE-85416 Langenbach Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	1.050,00 EUR
Warmmiete:	1.050,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	0,00 EUR
Kaution:	3MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 135 m ²
Zimmerzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Terrassen:	1
Stellplatzart:	Außenstellplatz

1.4. Ausstattung

Etage:	2
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Ofen
Befuerung:	Elektro, Holz
Bodenbelag:	Fliesen, Holz
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
Eignung:	für WGs geeignet
Keller:	nein
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Technik:	Kabel-TV, WLAN-Empfang
möbliert:	teilweise

Kamin (Anschluss):	ja
Fenster:	Holz
Türen (innen):	Holz

1.5. Zustandsangaben

Alter:	Altbau
--------	--------

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
verfügbar ab:	01.10.26
verfügbar ab:	01.10.2026
Haustiere:	nein

1.8. Energieausweis

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

1.9. Beschreibung im Detail

Außergewöhnliches WG-Wohnen im historischen Bauernhaus - drei großzügige Zimmer, Gemeinschaftsküche, Terrasse und ländliches Lebensgefühl in Langenbach

Vermietet werden drei großzügige, jeweils separat abschließbare Zimmer mit ca. 25 m² Wohnfläche. Die Zimmer können einzeln zu einer monatlichen Miete von jeweils 350 € angemietet werden. Alternativ ist auch die gemeinsame Anmietung aller drei Zimmer zu einer Gesamtmiete von 1.050 € monatlich möglich. Küche, Badezimmer, Terrasse sowie die Außen- und Gartenbereiche stehen den Bewohnern gemeinschaftlich zur Verfügung.

Dieses besondere Mietangebot in Langenbach richtet sich insbesondere an Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige, die bewusst nach mehr suchen als nach einem klassischen WG-Zimmer. Hier verbindet sich der unverwechselbare Charakter eines traditionellen Bauernhauses mit großzügigen privaten Rückzugsbereichen, gemeinschaftlichem Wohnen und einem naturnahen Umfeld mit viel Persönlichkeit.

Die drei Zimmer verfügen jeweils über eine Größe von ca. 25 m² und sind einzeln und separat abschließbar. Dadurch besitzt jeder Bewohner seinen eigenen geschützten Bereich innerhalb der Wohngemeinschaft. Die großzügigen Zimmer bieten ausreichend Platz, um Schlafen, Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander zu kombinieren. Neben Bett und Kleiderschrank bleibt genügend Raum für einen Schreibtisch, eine gemütliche Sitzecke und eine individuelle Gestaltung.

Großzügige Gemeinschaftsküche mit besonderem Highlight

Das Herzstück des gemeinschaftlichen Wohnens bildet die große Küche, die mit den erforderlichen Küchengeräten ausgestattet ist und ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen, Essen und Zusammensitzen bietet.

Ein besonderes Highlight ist der traditionelle Holzherd mit integriertem Backofen. Er unterstreicht den authentischen Charakter des Bauernhauses und sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine außergewöhnlich gemütliche Atmosphäre.

Für die Nutzung von Holzherd und Ofen kann auf Wunsch Brennholz direkt über den Vermieter bezogen werden. Der Preis beträgt 50 € je Ster.

Überdachte Terrasse – der zusätzliche Wohnraum im Freien

Ein weiterer besonderer Bestandteil des Hauses ist die überdachte Terrasse. Sie bietet einen geschützten Platz zum gemeinsamen Frühstücken, Lernen, Entspannen oder für gemütliche Abendstunden.

Gerade während der wärmeren Monate wird die Terrasse zu einer natürlichen Erweiterung des gemeinschaftlichen Wohnbereichs und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Haus, Garten und der umliegenden ländlichen Atmosphäre.

Garten, Obstbäume und Platz für den grünen Daumen

Das Bauernhaus liegt in einem gewachsenen und ländlich geprägten Umfeld. Auf dem Grundstück befinden sich schöne Obstbäume sowie Garten- und Beetflächen.

Wer gerne gärtnergert, eigene Kräuter oder Gemüse anbauen möchte oder einfach Freude an einem grünen Umfeld hat, findet hier Möglichkeiten, die eine klassische Studentenwohnung kaum bieten kann.

Der Außenbereich bietet zusätzlichen Freiraum und trägt wesentlich zum besonderen Wohngefühl dieses Angebots bei.

Traditioneller Bauernhauscharakter

Bei dem Objekt handelt es sich bewusst um kein modernes oder kernsaniertes Neubauobjekt. Das Haus präsentiert sich vielmehr in einem einfachen und seinem Alter entsprechenden Zustand und bewahrt dadurch den ursprünglichen Charakter eines traditionellen Bauernhauses.

Gerade diese Authentizität macht den besonderen Reiz des Objekts aus. Gewachsene Strukturen, traditionelle Elemente und eine unkomplizierte Wohnatmosphäre verleihen dem Haus Persönlichkeit und unterscheiden es deutlich von einer standardisierten Mietwohnung.

Gesucht werden daher Bewohner, die Individualität, Ursprünglichkeit und ländliches Wohnen zu schätzen wissen und bewusst ein Zuhause mit Geschichte und Charakter suchen.

Die Beheizung erfolgt über elektrische Heizgeräte sowie Ofenmöglichkeiten.

Gemeinschaftlich wohnen und dennoch Privatsphäre genießen

Das Wohnkonzept verbindet gemeinschaftliches Leben mit persönlichen Rückzugsmöglichkeiten. Während jedes der drei separat abschließbaren Zimmer einen privaten Bereich bietet, stehen Küche, Badezimmer, Terrasse und Außenflächen allen Mietern gemeinschaftlich zur Verfügung.

Das Haus verfügt über ein kleines Badezimmer mit Badewanne und WC. Darüber hinaus steht ein separater Bereich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Für Studium, Homeoffice und digitales Arbeiten ist zudem ein Glasfaseranschluss vorhanden.

Auch für Bewohner mit eigenem Fahrzeug ist gesorgt: Pkw-Stellmöglichkeiten befinden sich direkt am Objekt.

1.10. Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen, ländlich geprägten Wohnlage von Langenbach im Landkreis Freising. Das Umfeld zeichnet sich durch dörflichen Charakter, viel Grün und eine angenehme Nähe zur Natur aus. Gerade für Studierende und junge Berufstätige, die nach einem langen Arbeits- oder Studientag bewusst Ruhe und Freiraum suchen, bietet die Lage eine interessante Alternative zum klassischen Wohnen in der Stadt.

Langenbach verbindet dabei ländliche Lebensqualität mit einer überzeugenden Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen B11 und A92 bestehen gute Verbindungen in Richtung Freising, Flughafen München, Landshut und in den Großraum München. Auch die Nähe zum Flughafen München unterstreicht die verkehrsgünstige Position der Gemeinde.

Ein weiterer Vorteil ist der eigene Bahnhof in Langenbach. Über die Regionalverbindung auf der Strecke zwischen Freising und Landshut ist der Ort in das Bahnnetz eingebunden; über Freising bestehen weiterführende Verbindungen in Richtung München. Damit bietet Langenbach auch für Bewohner ohne eigenes Fahrzeug eine attraktive Ausgangslage.

Die Gemeinde selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und ein aktives Dorfleben. Neben öffentlichen Einrichtungen und einer Grundschule stehen verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten zur Verfügung. Sportplätze, Tennisanlage, Skatepark, Beachvolleyball und weitere Einrichtungen ergänzen das Angebot im Ort.

Besonders reizvoll ist jedoch das unmittelbare Wohngefühl: Obstbäume, Gärten, Felder und der typische Charakter eines oberbayerischen Dorfes prägen das Umfeld. Die Lage bietet damit genau jene Atmosphäre, die das angebotene Bauernhaus auszeichnet – unkompliziert, ursprünglich und naturnah.

Für Studierende entsteht hier eine spannende Kombination: großzügiges Wohnen mit Gemeinschaftscharakter und Garten statt klassischer Studentenwohnung, gleichzeitig bleiben Freising und die weitere Region gut erreichbar. Dank der vorhandenen Glasfaseranbindung des Hauses lassen sich Studium, Homeoffice und digitales Arbeiten problemlos mit dem ruhigen Wohnen auf dem Land verbinden.

Eine Lage für alle, die nach München und Freising angebunden bleiben möchten, sich zu Hause aber bewusst mehr Ruhe, Natur und Freiraum wünschen.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

- drei großzügige, separat abschließbare Zimmer mit jeweils ca. 25 m²
- große Gemeinschaftsküche mit vorhandenen Küchengeräten
- traditioneller Holzherd mit Backofen als besonderes Highlight
- Brennholz kann auf Wunsch direkt über den Vermieter für 50 € je Ster bezogen werden
- kleines Gemeinschaftsbad mit Badewanne und WC
- separater Bereich mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner
- großzügige, überdachte Terrasse
- Garten- und Außenbereich mit gewachsenem Obstbaumbestand und Beetflächen
- Nutzungsmöglichkeiten für eigenes Gemüse, Kräuter oder kleinere Gartenprojekte
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Beheizung über elektrische Heizgeräte sowie Ofen
- Pkw-Stellplätze direkt am Objekt vorhanden
- authentischer, altersentsprechender Bauernhauscharakter
- monatliche Pauschale in Höhe von 350 € gemäß vereinbartem Leistungsumfang / Mietvertrag

1.12. Beschreibung der Preisgestaltung

- Die drei Zimmer werden einzeln vermietet.
- Jedes Zimmer ist separat abschließbar und bietet damit einen eigenen privaten Rückzugsbereich.
- Miete pro Zimmer: 350 € monatlich
- Bei Anmietung aller drei Zimmer beträgt die Gesamtmiete 1.050 € monatlich.

- Die Gemeinschaftsflächen wie Küche, Bad, Terrasse und Außenbereich stehen allen Bewohnern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.
- Das Objekt eignet sich ideal für Studierende, Auszubildende oder eine bestehende 3er-WG.
- Auf Wunsch können selbstverständlich auch alle drei Zimmer gemeinsam angemietet werden.

1.13. 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



Baumbestand



Diele mit Zugang ...



... zur Terrasse



Zimmer I



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer III im ersten Obergeschoss



Gemeinschafts Wohnküche mit EBK



... Essbereich ...



... Ofen und ...



... dem Highlight, der Holzherd



Badezimmer

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