

Rarität - "Drei auf einen Streich" - für Anleger oder Selbstnutzer

Mehrfamilienhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0114
Adresse: DE-85416 Langenbach Niederhummel
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 890.000,00 EUR
inkl. Stellplatz: ja
Preis verhandelbar: geringfügig
Mieteinnahmen pro Monat: 2.720,00 EUR
Preisanteil Grundstück: 400.000,00 EUR
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19 Mwst
Courtage inkl. Mwst: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 250 m²
Zimmerzahl: 9
Anzahl Badezimmer: 3
Anzahl Terrassen: 3
Grundstücksfläche: ca. 616 m²
Anzahl Stellplätze: 9
Stellplatzart: Außenstellplatz, Carport, Garage

1.4. Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung: Öl
Bodenbelag: Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses: Massivhaus
Küche: offene Küche
Badezimmer: mit Badewanne, mit Fenster
weitere Räume: Hobbyraum, Wasch-/ Trockenraum
Keller: ja

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

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2001
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

vermietet:	ja
verfügbar ab:	nach Absprache

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	03.01.2018
gültig bis:	03.01.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 75 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

EXCLUSIVE GELEGENHEIT ! Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Immobilienpaket aus drei identischen 3-Zimmer-EG-Maisonette-Wohnungen, die im Stil kleiner Reihenhäuser konzipiert wurden. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang, eine Terrasse mit kleinem Garten, einen großen Hobbyraum, einem Kellerabteil sowie jeweils Carport und Außenstellplatz. Zusätzlich gehören zwei Garagen zum Gesamtangebot – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationen oder Selbstnutzer mit Vermietungsoption. Diese gepflegten 3-Zimmer-Maisonette-Wohnungen bestechen durch ihren besonderen, hausähnlichen Charakter. Der eigene Eingang sorgt zudem für ein angenehmes Plus an Privatsphäre. Dieses im Jahr 2001 in massiver Ziegelbauweise errichtete Dreispänner-Ensemble bietet ein ruhiges, harmonisches Wohnumfeld. Die Wohnungen überzeugen auch durch die gute Raumaufteilung:

Von der Eingangstür mit Platz für eine Garderobe führt eine mit Marmor belegte Treppe in das Obergeschoss. Praktisch: Unter der Treppe befindet sich ein kleiner, vom Wohnzimmer aus zugänglicher Abstellraum – ideal für Staubsauger und Co. Der helle Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück. Von hier gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse mit angrenzendem, kleinen Gartenanteil – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden im Freien. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten sowie das hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne. Zeitlose Fliesen im Erdgeschoss und moderne Vinylböden im Obergeschoss sorgen für eine ansprechende Optik.

Der von außen erreichbare Kellerbereich bietet zusätzlichen Komfort: Ein gemeinschaftlich genutzter Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ein separates Kellerabteil sowie ein großzügiger, beheizbarer Hobbyraum pro Wohneinheit, eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

1.10. Beschreibung der Lage

Ruhige, ländliche Lage und doch nah am Geschehen. Niederhummel ist ein Gemeindeteil, der aufstrebenden Gemeinde Langenbach im oberbayerischen Landkreis Freising. Der Bahnhof mit Zugverbindung (MVV) nach Freising bzw. München ist nur ca. 3 km entfernt., ca. 8 Autominuten nach Freising, ca. 15-20 Autominuten zum Flughafen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten befinden sich ebenfalls in Langenbach. Durch die verkehrsgünstige Lage (Bahnanschluss, A 92, FS 13, sowie die Nähe zum Flughafen München) hat sich Langenbach in den letzten Jahren zu einer modernen Wohngemeinde mit einem historischen Ortskern sowie zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten entwickelt. Die gute Infrastruktur sowie die reizvolle Lage zwischen Isar- und Amperauen bieten einen hohen Freizeitwert und sorgen dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

- Zeitlose Fliesenböden im EG, moderne Vinylböden in den Schlafräumen, weiße Kunststofffenster mit Außenrollos, Bad mit Wanne,
- Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung
- Kellerabteil, großer Hobbyraum
- 3 Carports, 3 Außenstellplätze, 2 Garagen,

Warum dieses Paket ?

- Drei nahezu identische Einheiten - Top für Vermietung oder Familienkonzepte
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Grundriss, Lage und Haus-Feeling
- Jede Einheit mit eigenem Eingang & Garten - hebt sich klar vom klassischen Wohnungsmarkt ab
- Zukunftssichere Anlage in einer der gefragtesten Regionen Oberbayerns

1.12. Details zur Provision

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

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.

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

2. Galerie



Außenansicht



Außenansicht Nord



Kellerzugang



Terrasse mit...



...Gartenanteil



Eingang



Wohn/Essbereich



Kochen /Essen



EBK Beispiel



Treppe zum OG



Diele OG



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer



Bad mit...



...Wanne



Terrasse (Nr. 3c)



Garten (Nr. 3c)

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