

Architektonisches Unikat der 1970er-Jahre auf großzügigem Grundstück

Bungalow / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HK0123
Adresse:	DE-85416 Langenbach Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	995.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	2,38 % incl. 19 % Mwst
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 210 m ²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Terrassen:	2
Grundstücksfläche:	ca. 1.150 m ²
Anzahl Stellplätze:	4
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Doppelgarage

1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
weitere Räume:	Esszimmer / Speiseraum, Gäste-WC, Hobbyraum
Keller:	ja

unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen
Fenster:	Holz
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Baumbestand:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1972
Zustandsart:	teilweise renoviert

1.6. Umfeld

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

1.7. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	ab sofort

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
erstellt am:	16.06.2026
gültig bis:	16.06.2036
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 240,26 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Dieses im Jahr 1976 errichtete Anwesen ist kein Haus von der Stange. Es wurde als individuelles Wohnhaus mit einer eigenständigen architektonischen Handschrift geplant und in massiver, auf Dauerhaftigkeit ausgerichteter Bauweise ausgeführt.

Bereits von außen zeigt sich die besondere Formensprache des Gebäudes. Klar gegliederte Baukörper, unterschiedliche Höhenebenen, großzügige Dachüberstände und die bewusste Einbindung in das leicht geneigte Grundstück verleihen dem Haus eine unverwechselbare Präsenz. Die erhöhte Wohnebene, das Untergeschoss und die in den Baukörper integrierte Doppelgarage bilden dabei eine architektonisch schlüssige Einheit.

Obwohl sich die wesentlichen Wohnräume komfortabel auf einer Ebene befinden, wirkt das Anwesen durch seine markante Eingangssituation, die großzügigen Proportionen und die weitläufigen Außenbereiche deutlich repräsentativer als ein konventioneller Bungalow.

Im Inneren setzt sich der hohe gestalterische Anspruch konsequent fort. Großformatige Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen weite Blickbeziehungen in den Garten und die umgebende Landschaft. Deckenverkleidungen aus kanadischem Holz sowie wertige Holzfenster prägen die warme, authentische Atmosphäre des Hauses und verleihen den Räumen einen außergewöhnlichen Charakter.

Die ausgewählten Materialien wurden nicht lediglich als Ausstattung verstanden, sondern als fester Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzeptes. Holz, Glas, Naturstein, massive Wandflächen und großzügige Raumproportionen verbinden sich zu einer charaktervollen Gestaltung, die bis heute ihre besondere Wirkung bewahrt hat.

Das Anwesen wird über eine langgestreckte, gepflasterte Zufahrt erschlossen, die entlang einer massiven Natursteinmauer bis unmittelbar an das Wohnhaus führt. Alter Baumbestand und gewachsene Gehölze säumen die Einfahrt und vermitteln bereits beim Ankommen ein hohes Maß an Privatsphäre. Ihren Abschluss findet die Zufahrt vor der großzügig dimensionierten, in das Gebäude integrierten Doppelgarage.

Von der Garage aus gelangt man direkt und wettergeschützt in das vollständig ausgebaute Untergeschoss. Diese komfortable Verbindung erleichtert den Alltag und ermöglicht es, Einkäufe, Gepäck und weitere Gegenstände unabhängig von der Witterung ins Haus zu bringen.

Der eigentliche Hauseingang befindet sich auf der erhöhten Wohnebene. Eine großzügige Außentreppe führt hinauf zu einer vorgelagerten Eingangsterrasse, die durch die gewachsene Bepflanzung und einen Brunnen einen geschützten, beinahe privaten Innenhofcharakter erhält. Diese bewusst inszenierte Eingangssituation unterstreicht den individuellen Charakter des Hauses und bildet einen eindrucksvollen Übergang vom Außenraum in den großzügigen Eingangsbereich.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse auf der Gartenseite. Sie ist unmittelbar mit dem Wohnbereich verbunden und erweitert den Innenraum auf natürliche Weise in den Garten. Der offene Außenkamin verleiht diesem Bereich eine besondere Atmosphäre und macht die Terrasse auch an kühleren Tagen zu einem geschützten Aufenthaltsort. Die massive Konstruktion, die sichtbaren Holzbalken und die großzügige Überdachung schaffen einen eigenständigen Außenraum, der weit über eine gewöhnliche Terrasse hinausgeht.

Hier entsteht ein privater Ort für lange Abende, gemeinsames Essen, Empfänge oder entspannte Stunden mit Blick in das weitläufige Grün.

Das ca. 1.150 m² große Grundstück wird von einer gewachsenen Gartenanlage und markantem Baumbestand geprägt. Die leichte Hanglage verleiht dem Grundstück Tiefe und eröffnet reizvolle Blickbeziehungen über die angrenzende Landschaft. Die großzügigen Rasen- und Gartenflächen bieten viel Freiraum für eine individuelle Gestaltung. Denkbar sind klar gegliederte Gartenräume, zusätzliche Terrassenflächen, ein moderner Poolbereich oder private Rückzugszonen.

Zusätzlich bietet der vorhandene Dachboden ein bemerkenswertes Ausbaupotenzial. Er ist über eine separate Außentreppe erreichbar und kann nach vorliegenden Angaben vollständig ausgebaut werden. Dadurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine weitere großzügige Ebene zu schaffen und das vorhandene Raumangebot nahezu um die Fläche der bestehenden Wohnebene zu erweitern. Denkbar wären hier beispielsweise zusätzliche Schlaf- und Wohnräume, ein großzügiger Gästebereich, ein Atelier oder ein repräsentatives Homeoffice.

Die konkrete Ausbaureserve, eine mögliche Anrechnung als Wohnfläche sowie sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen der fachlichen und baurechtlichen Prüfung sowie der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

1.10. Beschreibung der Lage

Langenbach liegt zwischen Freising und Moosburg. Der Bahnhof mit Zugverbindung (MVV) nach Freising oder Moosburg bzw. München ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ca. 7 Autominuten nach Freising, ca. 15-20 Autominuten zum Flughafen. Durch die verkehrsgünstige Lage (Bahnanschluss, A 92, B 11 und FS 13, Nähe zum Flughafen München) hat sich Langenbach in den letzten Jahrzehnten von einem Handwerker- und Bauerndorf 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 sorgen dafür, dass immer mehr junge Familien hier eine neue Heimat finden. Langenbach bietet Kindergärten, öffentliche Spielplätze sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung u.v.m.

Langenbach versteht sich als eine aufstrebende, liebens- und lebenswerte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Freising.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise
- Gründung auf einer ca. 40 cm starken Betonbodenplatte
- Hochwertige, individuell ausgewählte Materialien
- Deckenverkleidungen aus kanadischem Holz
- Holzfenster aus kanadischer Eiche
- Vor ca. drei bis vier Jahren erneuerte Fensterverglasung
- Großzügige Fensterflächen und Panoramafenster
- Charaktervoller Kachelofen im Wohnbereich
- Offener Außenkamin auf der Terrasse
- Balkonartig angelegte Eingangsterrasse mit Brunnen
- Vier Schlafzimmer
- Badezimmer und separates Gäste-WC

- Vollständig unterkellertes und ausgebautes Untergeschoss
- Zwei großzügige, beheizbare Hobbyräume
- Außergewöhnlich großzügig dimensionierte, in das Haus integrierte Doppelgarage
- Öl-Zentralheizung, vor rund zehn Jahren erneuert
- ca. 25.000 Liter Öl Tank
- Lange, gepflasterte Grundstückszufahrt
- Massive Natursteinmauer entlang der Zufahrt
- Gewachsener Baum- und Strauchbestand
- Holblocksteine 40cm

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



Einfahrt



Treppenaufgang



Eingangsbereich Diele (EG)



Badezimmer (EG)



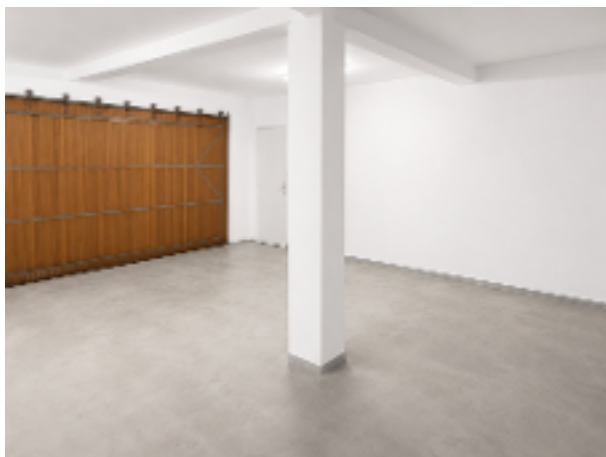
Schlafzimmer (EG)



Schlafzimme II (EG)



Diele (KG)



Garage

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