

Attraktive 3-Zimmer-DG-Wohnung inklusive Garage

Dachwohnung / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WM0600
Adresse:	DE-85416 Langenbach Oberhummel Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	900,00 EUR
Warmmiete:	1.170,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	220,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Stellplatzmiete:	50,00 EUR
Kaution:	3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 89 m ²
Zimmerzahl:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Garage

1.4. Ausstattung

Etage:	2.OG/DG
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Wohnküche
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Holz

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1987
----------	------

Zustandsart: teilweise renoviert

1.6. Umfeld

nächste Stadt: Freising

1.7. Verwaltung

verfügbar ab: nach Absprache

Haustiere: nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja

Energieeffizienzklasse: C

erstellt am: 07.04.2025

gültig bis: 06.04.2035

Art des Energieausweises: nach Verbrauch

Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 97,6 kWh/(m²a)

Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Parteienhaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der geräumige Eingangs- und Dielenbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzliche Stauraummöglichkeiten. Die beiden Schlafzimmer verfügen über optimale Stellflächen und sind jeweils mit einem Gaubenfenster ausgestattet, das für viel Tageslicht sorgt.

Das helle Wohnzimmer bietet dank der Fenster an der Giebelseite sowie eines weiteren Gaubenfensters einen schönen Blick ins Grüne und lädt zum Wohlfühlen ein.

Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche sowie einen gemütlichen Essbereich und bildet den idealen Mittelpunkt für den Alltag.

Das großzügige, modern geflieste Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien schafft.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer Kellerraum sowie eine Einzelgarage mit direktem Zugang zum Garten. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum im Keller steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Diese attraktive Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit einer ruhigen Wohnlage und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige.

1.10. Beschreibung der Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage im Ortsteil Niederhummel, einer aufstrebenden Gemeinde der Gemeinde Langenbach im oberbayerischen Landkreis Freising. Hier genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Umgebung, ohne auf eine hervorragende Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Der Bahnhof Langenbach mit MVV-Anschluss nach Freising und München ist nur etwa 3 km entfernt. Freising erreichen Sie in ca. 8 Autominuten, den Flughafen München in rund 15 bis 20 Minuten.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und ein Kindergarten, befinden sich direkt in Langenbach.

Dank der günstigen Anbindung an die A92, die Staatsstraße FS13, den Bahnverkehr sowie der Nähe zum Flughafen München hat sich Langenbach in den vergangenen Jahren zu einer attraktiven Wohngemeinde mit historischem Ortskern entwickelt. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sowie die reizvolle Landschaft zwischen den Isar- und Amperauen bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Besonders Familien schätzen die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, moderner Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Fliesen, neue Vinylböden in Holzoptik, Holzfenster-doppel verglast, Öl-Zentralheizung, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

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

Der Energieausweis wird gerade neu erstellt und liegt in Kürze vor.

2. Galerie



Diele



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro



Bad mit...



...Wanne und Dusche

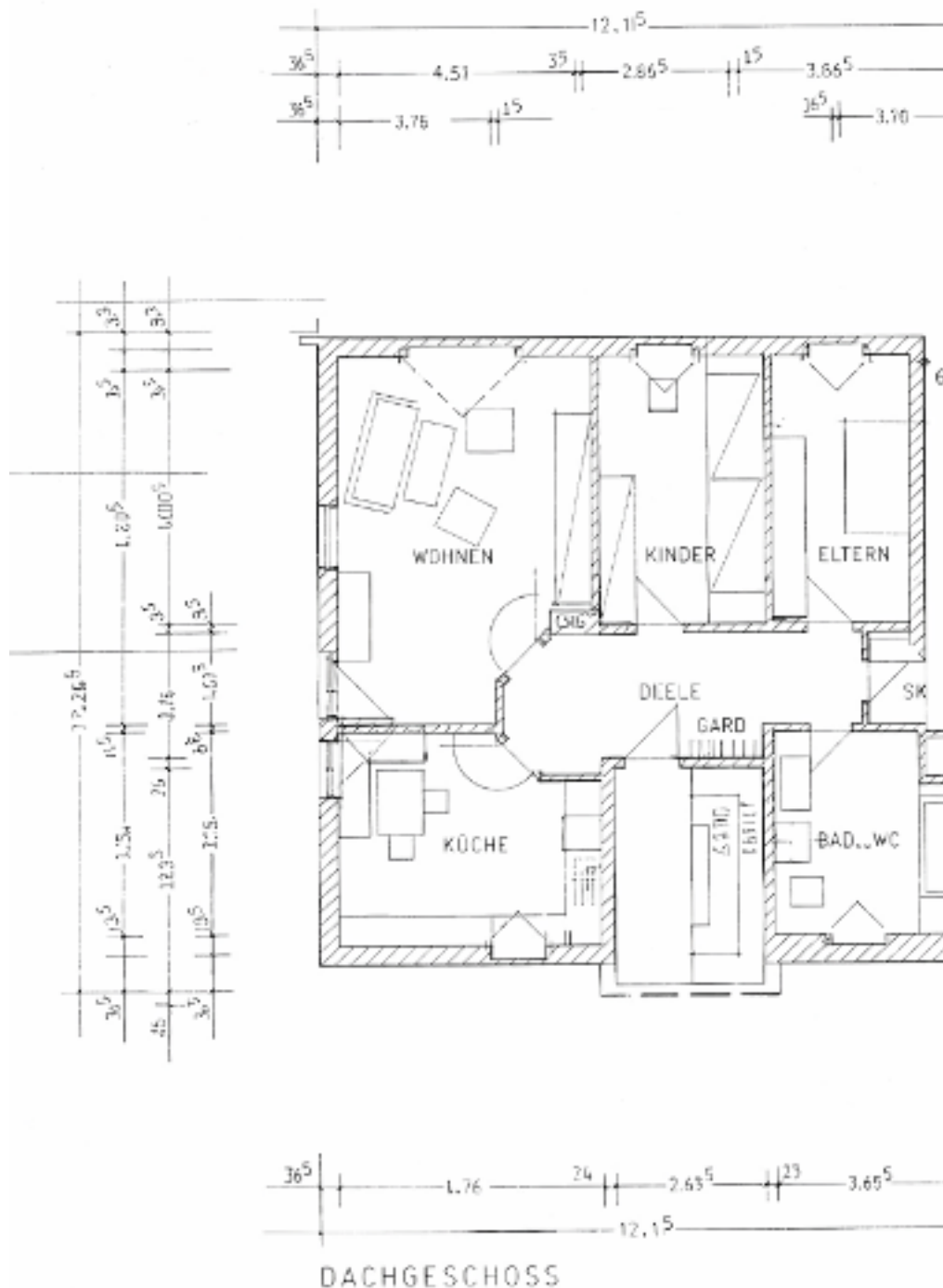


Wohnküche



Kochbereich

3. Grundriss



4. Agentur

4.1. 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

4.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com