Schülke IMMOBILIEN

mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

# Exklusives Wohnen mit Hausgefühl – zwei hochwertige Maisonettewohnungen mit privaten Gärten und umfangreichen Parkmöglichkeiten

Wohnung / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

| | |
|---|---|
| Objekt-Nr: | HK0120 |
| Adresse: | DE-85416 Langenbach Niederhummel Deutschland |

### 1.2. Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 620.000,00 EUR |
| inkl. Stellplatz: | ja |
| Preis verhandelbar: | geringfügig |
| Mieteinnahmen pro Monat: | 2.300,00 EUR |
| Courtage / Provision: | 2,38 % incl. 19 Mwst |
| Courtage inkl. Mwst: | ja |
| provisionspflichtig: | ja |

### 1.3. Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 162 m² |
| Zimmerzahl: | 6 |
| Anzahl Badezimmer: | 2 |
| Anzahl Terrassen: | 2 |
| Anzahl Stellplätze: | 5 |
| Stellplatzart: | Außenstellplatz, Carport, Garage |

### 1.4. Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart: | Fußbodenheizung, Zentralheizung |
| Befeuerung: | Öl |
| Bodenbelag: | Fliesen, Laminat |
| Küche: | offene Küche |
| Badezimmer: | mit Badewanne, mit Fenster |
| weitere Räume: | Hobbyraum, Wasch-/ Trockenraum |
| Keller: | ja |
| Garten /-nutzung: | ja |

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

| | |
|---|---|
| **Balkon / Terrasse:** | ja |
| **Ausrichtung Balkon / Terrasse:** | Süd |
| **Verglasung:** | doppelt verglast |
| **Fenster:** | Kunststoff |
| **Rollladen:** | ja |
| **Rollladen (Art):** | Kunststoff |

## 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

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Immobilienensemble bestehend aus zwei nahezu identischen 3-Zimmer-Maisonettewohnungen mit einzigartigem Haus-im-Haus-Charakter. Die beiden Einheiten wurden architektonisch im Stil kleiner Reihenhäuser konzipiert und vereinen die Vorteile eines privaten Hauses mit den Vorzügen einer modernen Eigentumswohnung.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang, sonnige Terrassen mit privaten Gartenanteilen, großzügige Hobbyräume, separate Kellerabteile sowie zugeordnete Stellplatzmöglichkeiten. Zum Gesamtangebot gehören zudem 2 Carports, 2 Außenstellplätze sowie eine Garage. Die Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenkonzepte oder Selbstnutzer mit zusätzlicher Vermietungsoption.

Die gepflegten Maisonettewohnungen überzeugen insbesondere durch ihre angenehme Privatsphäre, die durch die separaten Eingänge zusätzlich unterstrichen wird. Das im Jahr 2001 in solider Ziegelbauweise errichtete Ensemble vermittelt ein ruhiges und harmonisches Wohngefühl in einem überschaubaren, hochwertigen Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten der Wohnungen zeigt sich die durchdachte Raumaufteilung. Von der einladenden Eingangsdiele mit Platz für eine Garderobe führt eine stilvolle, mit Marmor belegte Treppe in das Obergeschoss. Besonders praktisch ist der integrierte Abstellbereich unter der Treppe, der bequem vom Wohnbereich aus zugänglich ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Herzstück jeder Einheit bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Wohnambiente und schaffen einen harmonischen Übergang zur sonnigen Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit hervorragenden Stellmöglichkeiten sowie ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne. Zeitlose Fliesenböden im Erdgeschoss und moderne Vinylböden in den Schlafräumen unterstreichen die gepflegte und zugleich moderne Wohnatmosphäre.

Auch der von außen erreichbare Kellerbereich bietet zusätzlichen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem gemeinschaftlichen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen verfügt jede Wohneinheit über ein separates Kellerabteil sowie einen großzügigen Hobbyraum, der sich ideal als Fitness-, Arbeits- oder Freizeitbereich nutzen lässt.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Kombination aus Wohnqualität, Privatsphäre und langfristiger Wertstabilität. Durch den seltenen Hauscharakter, die gefragte Lage sowie die attraktive Grundrissgestaltung bieten die Wohnungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger ausgezeichnete Perspektiven.

## 1.10. Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im beliebten Ortsteil Niederhummel, einem charmanten Gemeindeteil der aufstrebenden Gemeinde Langenbach im Landkreis Freising. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und die Metropolregion München.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe: Der Bahnhof mit MVV-Anschluss Richtung Freising und München befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Die Stadt Freising ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, ebenso der Munich Airport, der sich in komfortabler Distanz befindet und den Standort zusätzlich aufwertet.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich im nahegelegenen Ortszentrum von Langenbach. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung über Bahn, die A92 sowie die Flughafennähe hat sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren zu einer äußerst gefragten Wohnadresse entwickelt.

Die reizvolle Umgebung zwischen Isar- und Amperauen bietet zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die familienfreundliche Infrastruktur machen den Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## 1.11. Beschreibung der Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- Zeitlos elegante Fliesenböden im Erdgeschoss in harmonischer Kombination mit modernen Vinylböden in den Schlafräumen schaffen ein stilvolles und zugleich wohnliches Ambiente

- Weiße Kunststofffenster mit Außenrollläden sorgen für ein angenehmes Wohnklima sowie zusätzlichen Komfort und Privatsphäre

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach
Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

- Tageslichtbad mit Badewanne und hochwertiger Ausstattung
- Effiziente Öl-Zentralheizung in Verbindung mit angenehmer Fußbodenheizung
- Zugehörige Kellerabteile sowie großzügige Hobbyräume bieten zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Hervorragende Parksituation mit 2 Carports, 2 Außenstellplätzen sowie 1 Garage

Besondere Vorzüge der Immobilie

- Zwei nahezu identische Maisonetteeinheiten – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenkonzepte oder kombinierte Eigennutzung mit Vermietung
- Überdurchschnittlich attraktive Vermietbarkeit dank durchdachter Grundrisse, gefragter Lage und einzigartigem Hauscharakter
- Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingang sowie private Gartenflächen und hebt sich damit deutlich vom klassischen Wohnungsmarkt ab
- Nachhaltig wertbeständige Investition in einer der begehrtesten Wohnregionen Oberbayerns
- Wohnen mit seltenem Haus-im-Haus-Flair – eine außergewöhnliche Kombination aus Privatsphäre, Komfort und Wertstabilität

## 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.

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

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

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

## 2. Galerie

Außenansicht Nord

Kellerzugang

Außenansicht

Terrasse mit...

Schülke IMMOBILIEN

*mieten, kaufen, investieren ...*

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

...Gartenanteil

Eingang

Wohn/Essbereich

Kochen /Essen

Schülke IMMOBILIEN

*mieten, kaufen, investieren ...*

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Treppe zum OG

Diele OG

Kinderzimmer/Büro

Schlafzimmer

Bad mit...

...Wanne

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Terrasse (Nr. 3c)

Garten (Nr. 3c)

# 3. Agentur

## 3.1. Das Angebot wird betreut von

| | |
|---|---|
| **Firma:** | Schülke Immobilien |
| **Adresse:** | Freisinger Straße 52<br>DE-85416 Langenbach<br>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 |