

Langenbach

# Moderne Wohnqualität mit Weitblick: Gepflegtes Haus mit sonniger Dachterrasse

Objektnummer: 26185014



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 337 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26185014</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>745.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 122,51 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2009</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>64.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>14.03.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Pelletheizung</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2009</b>

Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach

## Die Immobilie



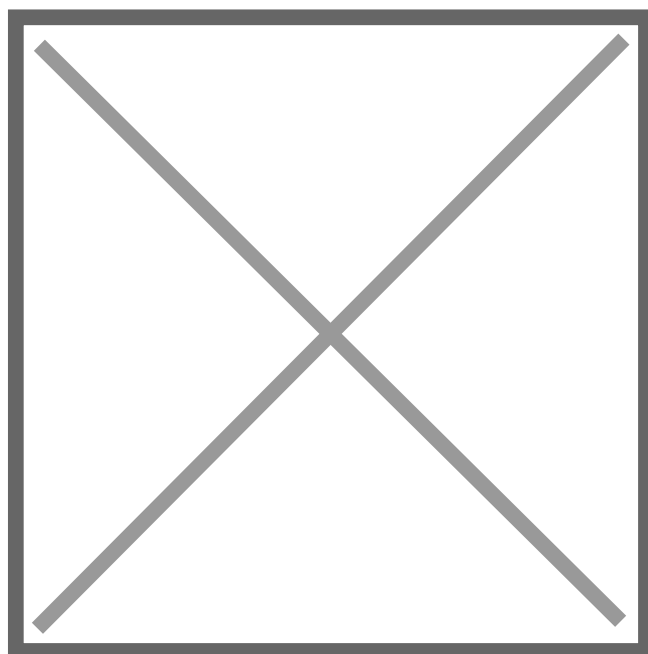
Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach

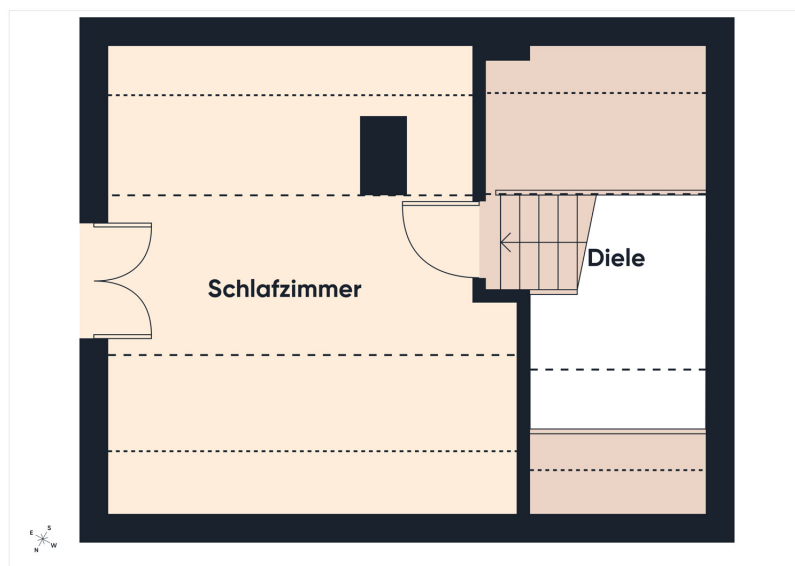
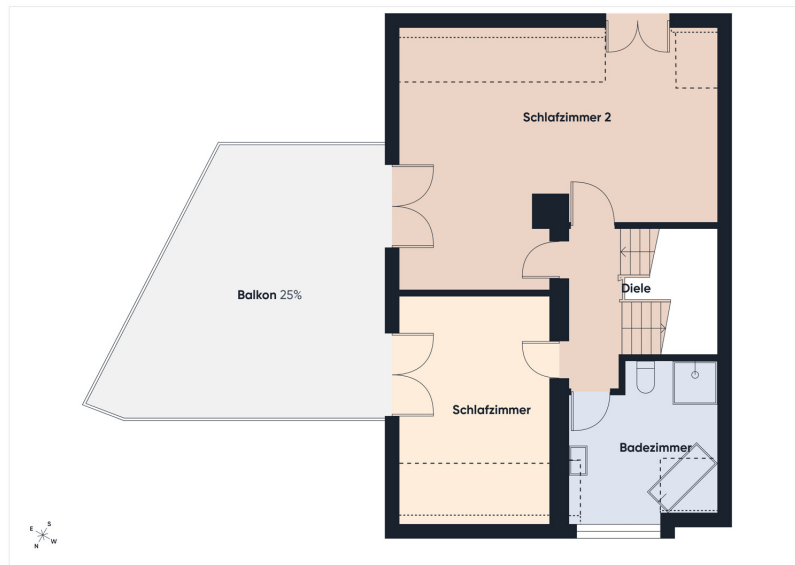
## Die Immobilie



Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Ruhe, Geborgenheit und zeitgemäßen Wohnkomfort vereint. Diese hochwertig in massiver Ziegelbauweise errichtete Doppelhaushälfte, voll unterkellert, aus dem Jahr 2009 liegt am Ende einer Anliegerstraße – ohne Durchgangsverkehr. Eine seltene Lage, die für entspannte Nachmittage im Garten, sicheres Spielen für Kinder und ein angenehmes, nachbarschaftliches Miteinander steht.

Auf einem ca. 337 m<sup>2</sup> großen Grundstück entfaltet sich ein Haus, das durch klare Architektur, durchdachte Raumaufteilung und nachhaltige Bauweise überzeugt. Die ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten ein helles, offenes Wohngefühl. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse – ein Ort für gemeinsame Zeit, Erholung und bewusstes Leben. Der vorhandene Kaminanschluss ermöglicht zusätzliche Wärme und Atmosphäre, ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Das Dachgeschoss schafft Raum für individuelle Lebensentwürfe: ein ruhiges Schlafzimmer, Fitnessraum oder Arbeitszimmer - sie gestalten nach Ihren Bedürfnissen. Im Oberschoss befindet sich neben dem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und dem Schlafzimmer ein großzügiger Raum, der sich bei Bedarf flexibel in zwei Kinder- oder Arbeitszimmer aufteilen lässt.

Nicht nur beider Raumaufteilung wurde an die Zukunft gedacht. Sie profitieren auch von einer energieeffizienten Bauweise mit hervorragender Dämmung. Eine moderne Pelletheizung, Fußbodenheizung sowie eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher sorgen für ein gutes Gefühl – ökologisch wie wirtschaftlich. Ergänzt wird dies durch eine Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung und einen vorhandenen Glasfaseranschluss für zeitgemäßes Arbeiten und Leben. Die niedrige Grundsteuer von ca. 157 € (Stand 2025) unterstreicht zusätzlich die Attraktivität.

Der Außenbereich bietet neben der Terrasse einen gepflegten Garten – überschaubar, aber mit viel Raum für Erholung im Grünen. Eine massive Einzelgarage, ein hochwertiger Carport sowie eine zusätzliche Dachterrasse erweitern die Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen den durchdachten Charakter des Hauses.

Die gewachsene, ruhige Wohnlage verbindet Naturverbundenheit mit guter Erreichbarkeit: Freising, Moosburg und der Flughafen München sind schnell erreichbar, während Sie zu Hause die wohlthuende Ruhe ohne Verkehr genießen.

**Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Kraftstromanschluss im überdachten Stellplatz**
- \* **Holzpelletheizung**
- \* **Schwedenofen**
- \* **Dachterrasse**
- \* **Einbauküche mit Miele-Geräten**
- \* **PV-Anlage mit 5 kWp**
- \* **Batteriespeichen mit 10 kWh**
- \* **Regenwasserzisterne**

**Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie liegt in einem ruhigen, von Natur und Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet am Hang in der Gemeinde Langenbach. Der Ortsteil besticht durch seine idyllische Lage nördlich der Isar im Dreieck zwischen Freising und Moosburg.**

**Die Verkehrsanbindung ist vor allem für Autofahrer ideal: Über die nahegelegene Staatsstraße St 2350 sowie die Autobahn A 92 (Anschlussstellen Freising-Ost oder Moosburg-Süd) sind die umliegenden Städte sowie der Flughafen München in rund 15 bis 20 Minuten erreichbar. Im öffentlichen Nahverkehr ist die Adresse über die MVV-Regionalbuslinie 688 angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im knapp vier Kilometer entfernten Langenbach, von wo aus regelmäßige Regionalzüge direkte Verbindungen nach Freising, zum Münchner Hauptbahnhof sowie nach Landshut und Passau bieten.**

**Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Bernd Strohmeier**

---

**General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising**

**Tel.: +49 8161 14 016-0**

**E-Mail: freising@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**