

Langenbach

Moderne Wohnqualität mit Weitblick: Gepflegtes Haus mit sonniger Dachterrasse

Objektnummer: 26185014



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,51 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 337 m²

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

Objektnummer	26185014	Kaufpreis	745.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122,51 m²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2009		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 26185014 - 85416 Langenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	64.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2009

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

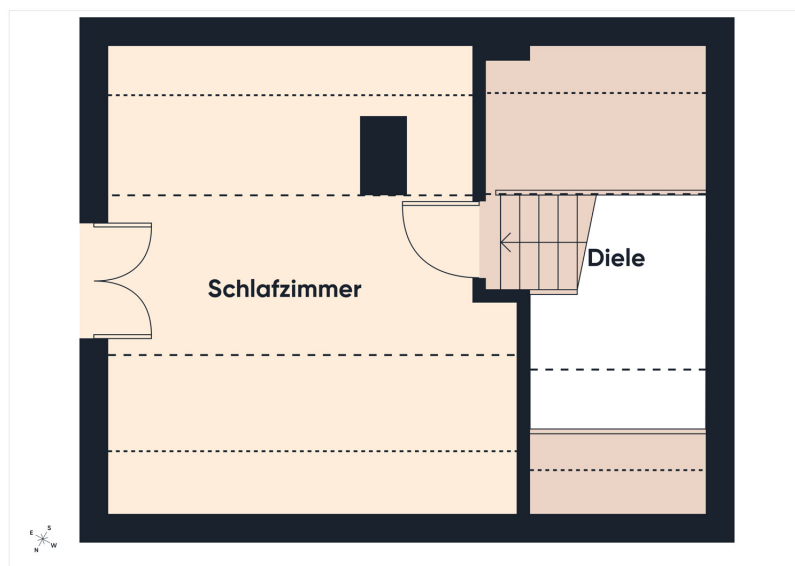
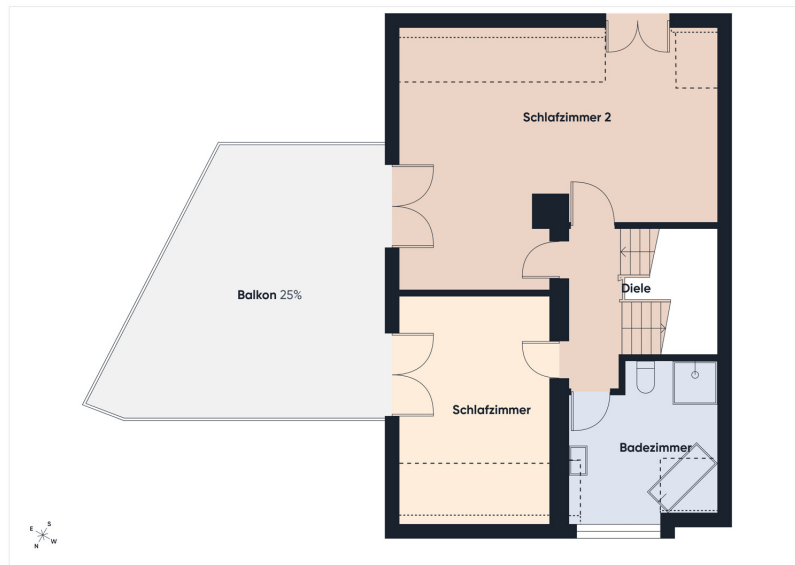
Die Immobilie



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 m² großen Grundstück entfaltet sich ein Haus, das durch klare Architektur, durchdachte Raumaufteilung und nachhaltige Bauweise überzeugt. Die ca. 122 m² 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