

Langenbach

Moderne Wohnqualität mit Weitblick: Gepflegtes Haus mit sonniger Dachterrasse

CODE DU BIEN: 26185014



PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,51 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 337 m²

CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26185014	Prix d'achat	745.000 EUR
Surface habitable	ca. 122,51 m²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2009		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	64.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.03.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

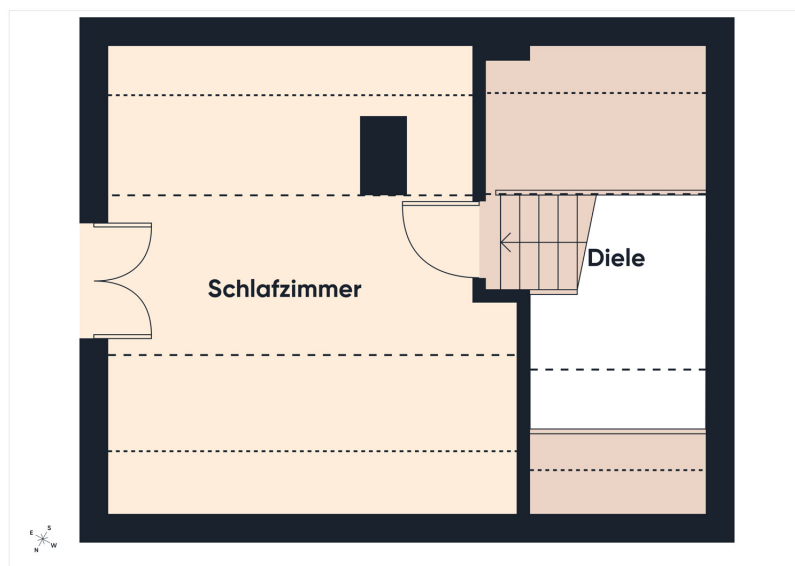
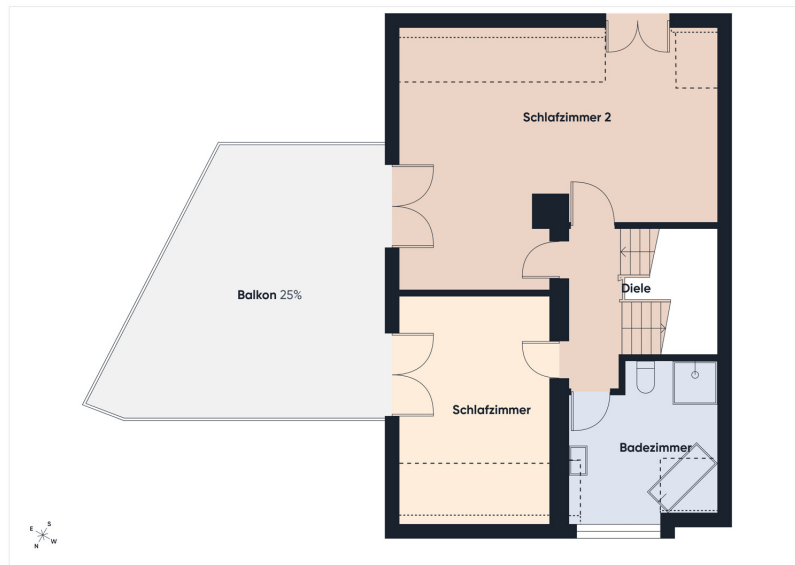
La propriété



CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26185014 - 85416 Langenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com