

Langenbach

Moderne Wohnqualität mit Weitblick: Gepflegtes Haus mit sonniger Dachterrasse

VP azonosító: 26185014



VÉTELÁR: 745.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122,51 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 337 m²

VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Áttekintés

VP azonosító	26185014
Hasznos lakótér	ca. 122,51 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2009
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	745.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végso energiafogyasztás	64.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.03.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

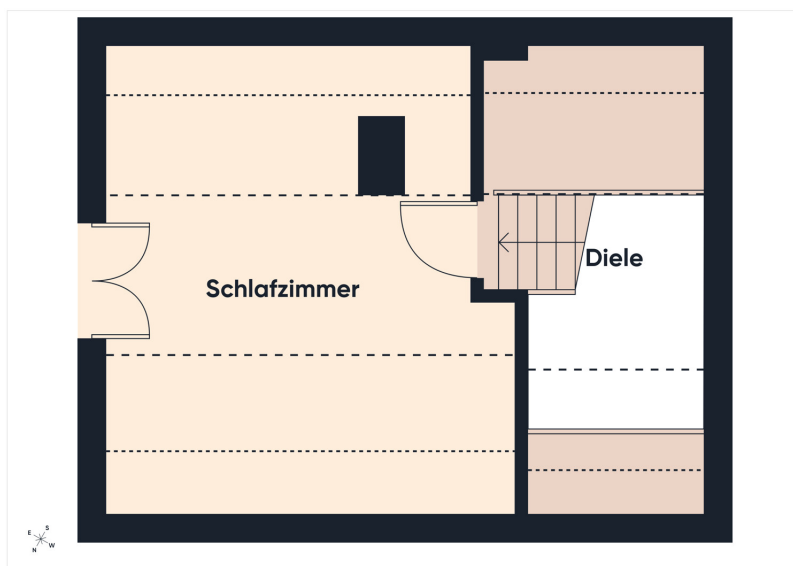
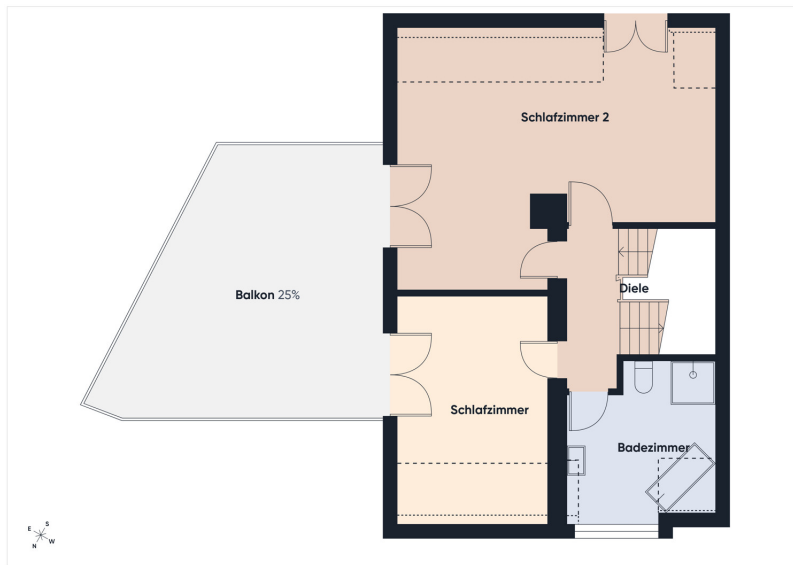
Az ingatlan



VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26185014 - 85416 Langenbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com