

Langenbach

Moderne Wohnqualität mit Weitblick: Gepflegtes Haus mit sonniger Dachterrasse

Codice oggetto: 26185014



PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,51 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 337 m²

Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26185014
Superficie netta	ca. 122,51 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	14.03.2036
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	64.90 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

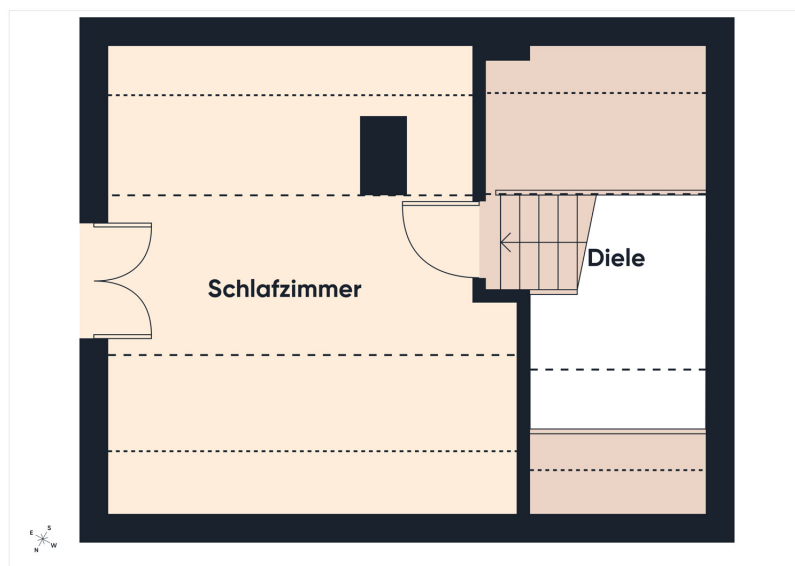
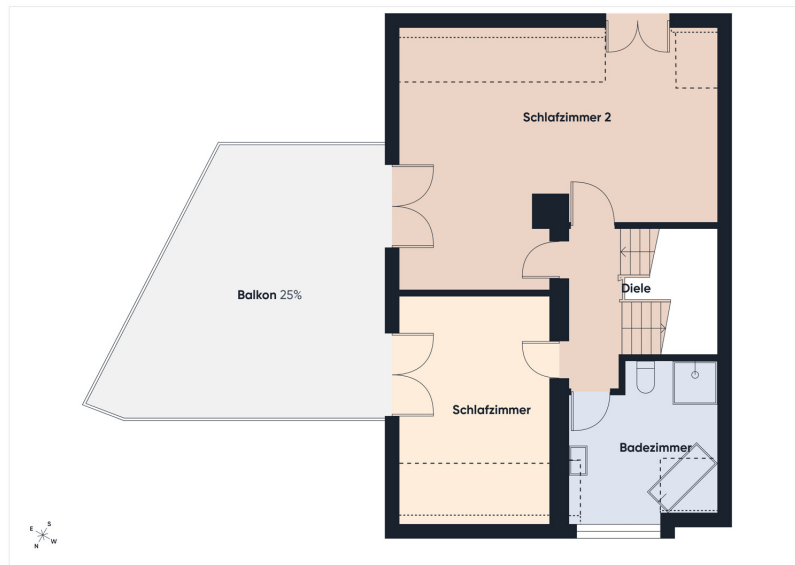
La proprietà



Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26185014 - 85416 Langenbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com