

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Langenpreising

**\*\*Großzügige, ruhig & zentral gelegene  
Doppelhaushälfte - ideal für Familien\*\***



Objekt-Nr. OM-306843

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Vivien Trinkler

85465 Langenpreising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet großzügige 125m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus ist perfekt für Familien geeignet und besticht durch seinen offenen und hellen Wohnbereich im Erdgeschoss, der nahtlos von der Küche über den Essbereich bis ins Wohnzimmer verläuft.

Raumaufteilung:

### **\*\*Erdgeschoss\*\***

- Offener Wohnbereich mit Küche, Essbereich und Wohnzimmer komplett mit hellen Fliesen
- Kaminofen
- Gästetoilette
- Praktische Speisekammer

### **\*\*Obergeschoss\*\***

- Geräumiges Tageslichtbad mit großer Badewanne und Dusche
- Zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Büro oder Kinderzimmer
- heller Korkboden in allen drei Räumen

### **\*\*Dachgeschoss\*\***

- Derzeit als Speicher genutzt, leicht ausbaubar (Heizungsanschluss bereits vorhanden)

### **\*\*Keller\*\***

- Bad mit Dusche und WC sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Vollwertiger Wohnraum (Schlafzimmer oder Gästezimmer) mit großen Lichtschächten und Fenstern
- Heizungskeller
- Vorratsraum

### **\*\*Ausstattung:\*\***

- gepflegte Sanitärausstattung (alle WCs vor zwei Jahren erneuert)
- weiße, isolierverglaste Kunststofffenster und -türen
- Rollläden an allen Fenstern und Türen
- Vollständig eingewachsener Garten für viel Erholung

## Ausstattung

- Fußbodenheizung und Kaminofen im geräumigen und offenen Wohn-/Essbereich
- Dachgeschoß leicht ausbaufähig
- Bad mit Dusche und WC im KG
- Toiletten im Haus (OG/EG/KG) erneuert (2022)
- Vordach Eingangstür/Terrasse/Balkongeländer neu gestrichen (2024)

- Einzelgarage und Carport vor dem Haus
- ruhige Lage am Ende eines Anliegerwegs

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Doppelhaushälfte ist relativ zentral und dennoch ruhig in Langenpreising gelegen.

Langenpreising ist eine ca. 2.850 Seelen Gemeinde mit typischem Dorfcharakter und ländlichen Strukturen, verbunden mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität sowie einem regen Vereinsleben.

Langenpreising bildet die nördlichste Gemeinde im Landkreis Erding am Nordrand des Erdinger Mooses.

Diese Ortschaft profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Diese befindet sich nur ca. 6 km südlich von Moosburg an der Isar, ca. 19 km südwestlich von Landshut, etwa 17 km nordöstlich von Erding und ca. 21 km vom Flughafen München entfernt.

Die Landeshauptstadt München liegt etwa ca. 50 km entfernt und ist durch die hervorragende Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Die Auffahrt zur A92 Deggendorf-München ist in nur knapp 5 Autominuten erreicht und bietet allen Berufspendlern eine schnelle Erreichbarkeit zu Ihrem Arbeitsplatz. Der nächste Bahnhof ist in dem nur 6 km entfernten Moosburg an der Isar vorzufinden.

In der noch ländlichen geprägten Gemeinde gibt es einen Dorfladen sowie eine Metzgerei mit Backshop, sodass für die Nahversorgung gut gesorgt ist. Ein Wirtshaus sowie eine Pizzeria sorgen für die Möglichkeit zur Einkehr. Diese Gemeinde bietet mit zwei Kindergärten, einer Kinderkrippe und einer Grundschule, den Familien eine gute Unterbringung für ihre Kinder. Ein reges Vereinsleben in der Gemeinde sorgt für die Möglichkeit, seine Freizeit im Ort zu verbringen und soziale Kontakte zu pflegen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garage / Carport

# Exposé - Galerie



Haustür



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Blick von Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Heizung



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang OG



Bad / Waschküche KG

# Exposé - Galerie



Bad / Waschküche KG



Bad / Waschküche KG

# Exposé - Galerie



Treppenabgang KG



Gästezimmer KG



Gästezimmer KG

# Exposé - Galerie

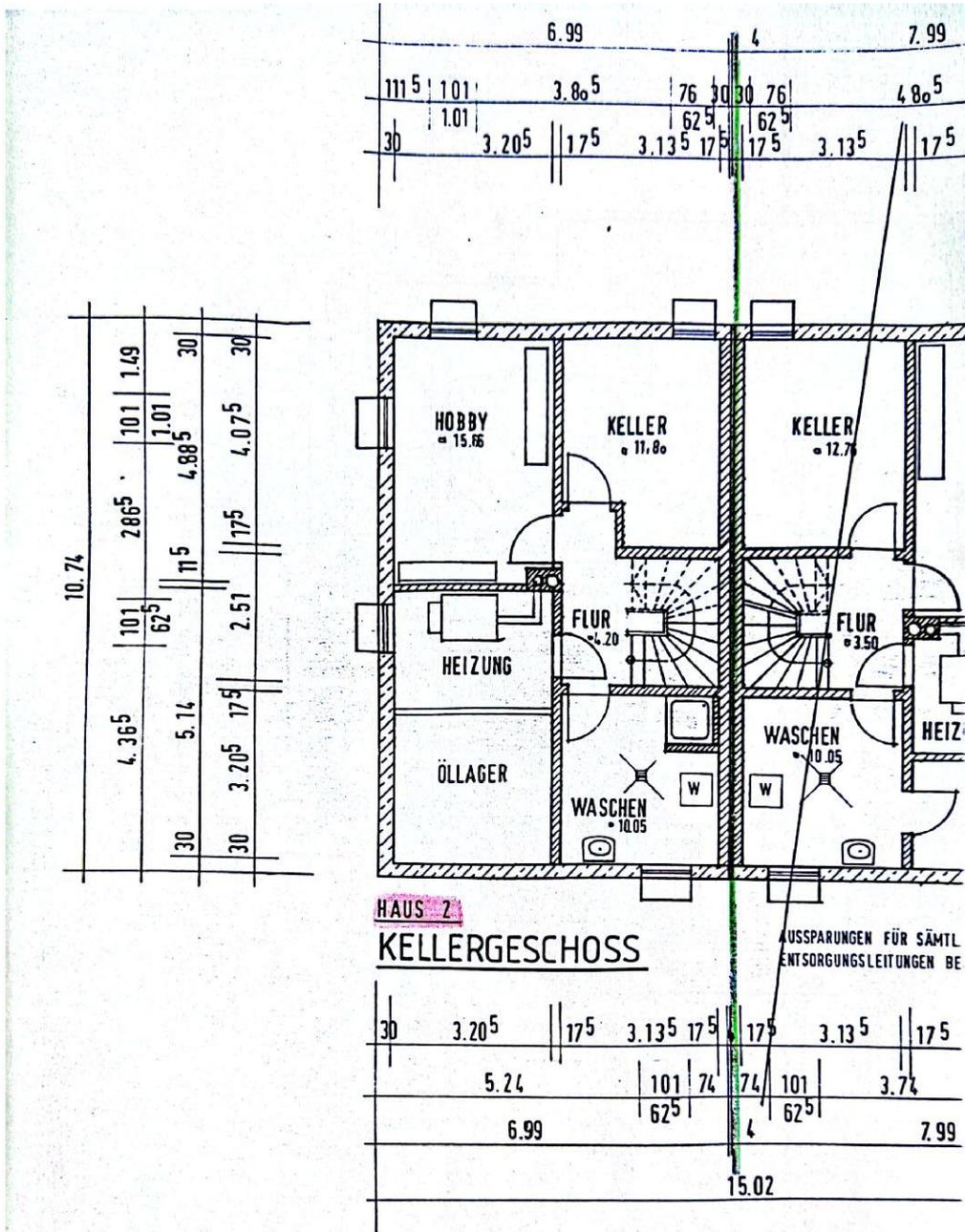


Vorratsraum KG



Hausansicht hinten

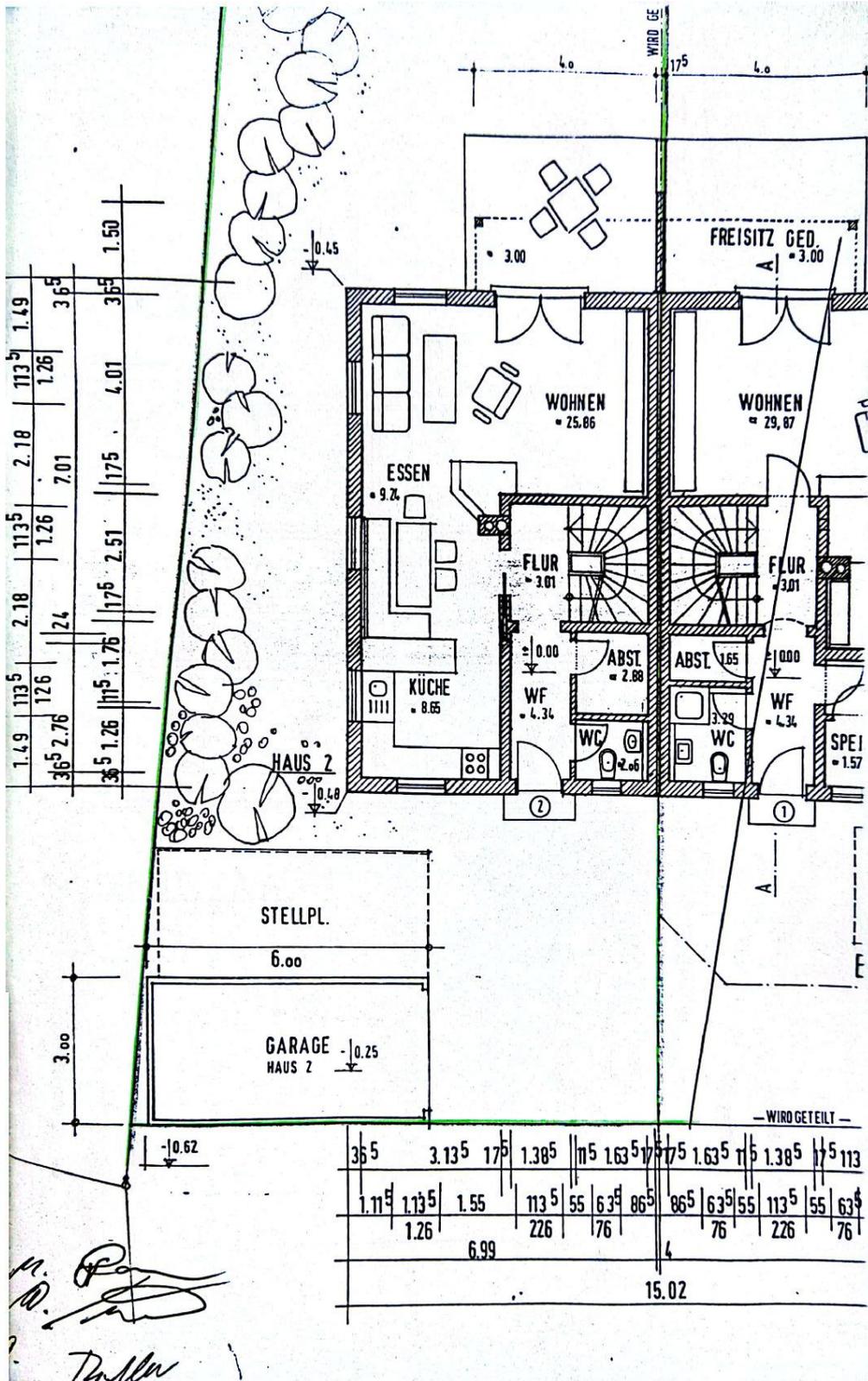
# Exposé - Grundrisse



*m. Dan*  
*P. D. Müller*

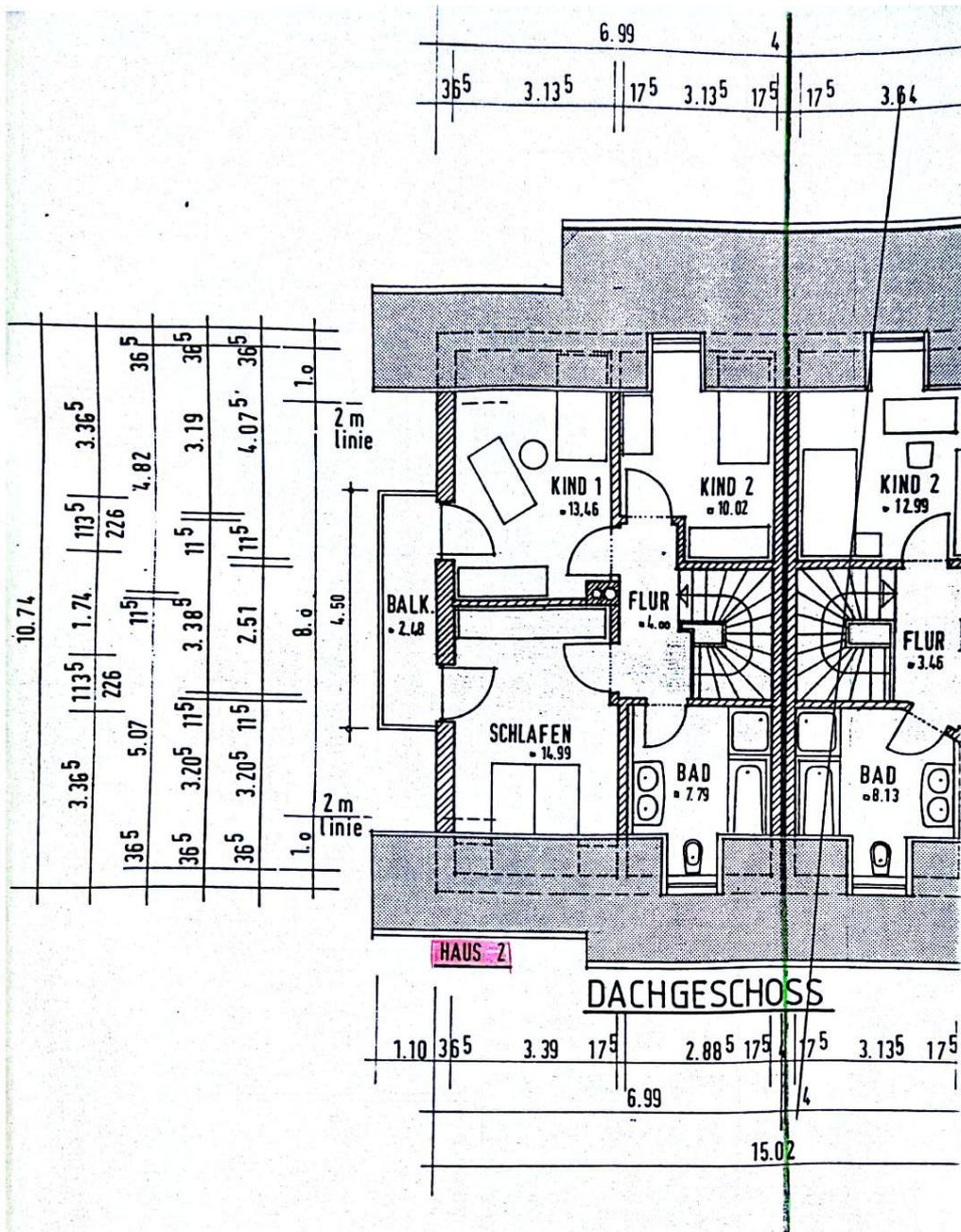
Mit CamScanner gescannt

# Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt

# Exposé - Grundrisse



*M. Dan*  
*R. [Signature]*  
*P. Taldor*

Mit CamScanner gescannt