

Exposé

Dachgeschosswohnung in Freising

Sonniger Erstbezug in Langenbach // 2-Zimmer Neubau Wohnung mit Balkon und hohen Decken



Objekt-Nr. OM-314935

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Ferdinand Wax

85356 Freising
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	3.570 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	80 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Paradies in Langenbach! Diese zauberhafte Neubauwohnung lädt Sie ein, erstmals ihre Türen zu öffnen und Ihr Herz zu erobern. Auf knapp 60 Quadratmetern entfaltet sich eine Wohnlandschaft, die sowohl durch ihre stilvolle Eleganz als auch durch ihre durchdachte Funktionalität besticht. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich ist ein wahres Highlight und bietet Ihnen eine Bühne für unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten. Stellen Sie sich vor, wie das Sonnenlicht durch die großen Fenster flutet, das edle Lindura Echtholzparkett in warmem Glanz erstrahlen lässt und eine Atmosphäre der Geborgenheit schafft. Die hochmoderne bereits eingebaute Küche lässt keine Wünsche für jegliche Arten der Zubereitung übrig. Hier fühlt sich die TK-Pizza genauso wohl wie der Fine-Dine Koch.

Ein besonderer Ort ist der Balkon, von dem aus Sie jeden Abend den malerischen Sonnenuntergang genießen können. Hier werden Sie mit einem Glas Wein in der Hand den Alltag mit Leichtigkeit hinter sich lassen und die Schönheit der Natur in vollen Zügen auskosten. Die exzellente Ausstattung der Wohnung wird Sie begeistern: Dreifach verglaste Fenster bieten Ihnen Ruhe und Schutz, während die elektrischen Rollläden für zusätzliche Abschirmung sorgen. Eine dezentrale Lüftungsanlage in allen Räumen garantiert stets frische Luft und ein gesundes Raumklima.

Die Fußbodenheizung, die sich durch die gesamte Wohnung zieht, schafft behagliche Wärme, und im Badezimmer erwartet Sie eine kleine Wellness-Oase mit bodengleicher Dusche sowie zusätzlicher Fußboden- und Wandheizung. Zwei Stellplätze direkt vor der Haustür und ein separater Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sorgen für Abgetrenntheit. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort zum Träumen, Entspannen und Glücklichen sein.

Ausstattung

Diese Neubauwohnung setzt Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort und Stil. Der hochwertige Lindura Echtholz Landhausdielenboden verleiht den Räumen eine elegante und zugleich gemütliche Atmosphäre. Die dreifach verglasten Fenster sorgen nicht nur für eine hervorragende Isolierung und niedrige Heizkosten, sondern lassen auch die Geräusche der Außenwelt verstummen, sodass Sie in Ihrem Zuhause stets Ruhe und Frieden genießen können.

Elektrische Rollläden bieten Ihnen zusätzlichen Komfort, und die dezentrale Lüftungsanlage sorgt jederzeit für frische und gesunde Luft. Die Fußbodenheizung, die in allen Räumen verlegt ist, bietet Ihnen eine wohlige Wärme, während die zusätzliche Fußboden- und Wandheizung im Badezimmer für ein luxuriöses Wohlfühlambiente sorgt. Die bodengleiche Dusche im modernen Badezimmer rundet das exklusive Design ab und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung.

Zwei Stellplätze direkt vor der Haustür machen das Leben noch bequemer, und der separate Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss ist ein praktisches Extra. Dank des Glasfaseranschlusses können Sie sich über blitzschnelles Internet freuen, ideal für Home-Office oder Streaming. Eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude sorgt für umweltfreundlichen Strom und senkt Ihre Nebenkosten. Hier wohnen Sie nicht nur, hier leben Sie – in einer Wohnung, die durchdacht, stilvoll und nachhaltig ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Einzugsdatum: Ab sofort
- Die Mindestmietdauer beträgt 18 Monate
- E-Ladesäulen am Parkplatz werden nachgerüstet
- Anfragen ohne kurzer Vorstellung zur Person und Weitergabe von Kontaktdaten werden grundsätzlich nicht beantwortet

- Bitte das Nettohaushaltseinkommen in Ihrer Anfrage mit angeben

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie: SCHUFA-Asukunft, letzten 3 Monatsgehälter, voll ausgefüllte Selbstauskunft sowie ein Wunschtermin zur Besichtigung ->

Besichtigungstermine am:

Freitag den 11.10.2024 zwischen 13.00 - 15.00 Uhr

Samstag den 12.10.2024 von 10.00 - 12.30 Uhr sowie 13.30 - 16.00 Uhr

Lage

In Langenbach finden Sie Ihr neues Zuhause in einer Oase der Ruhe und dennoch in perfekter Lage. Diese charmante Neubauwohnung liegt in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur sechs Parteien, die eine familiäre und freundliche Atmosphäre bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens aufwachen und den Vögeln lauschen, bevor Sie sich auf den kurzen Weg zum Bahnhof oder zu den nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten machen – alles ist fußläufig erreichbar.

Die hervorragende Anbindung nach Freising, zum Flughafen München und in die Münchener Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv. Egal ob Sie pendeln oder die vielfältigen Angebote der Stadt genießen möchten, hier sind Sie bestens angebunden. Auch für Familien ist die Lage ideal: Kindergarten und Schule sind nur einen Steinwurf entfernt, was Ihnen und Ihren Kindern den Alltag erleichtert.

Erleben Sie die idyllische Natur, die Langenbach umgibt. Unternehmen Sie lange Spaziergänge, Fahrradtouren oder genießen Sie einfach die frische Luft und die Ruhe. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen entspannter Wohnqualität und den Vorzügen einer exzellenten Infrastruktur. In Langenbach wird Wohnen zu einem Erlebnis, das Sie nicht mehr missen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche mit anliegendem Balkon

Exposé - Galerie



Offene Küche



Offene Küche zu Wohnbereich

Exposé - Galerie



Kochinsel



Küche inkl. Markengeräte

Exposé - Galerie



Küche inkl. Markengeräte



Küche inkl. Markengeräte

Exposé - Galerie



Aussicht Küche



Kochinsel inkl. Borafeld



Kochinsel inkl. Borafeld

Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich zur Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Echtholz-Parkett