

Exposé

Erdgeschosswohnung in Langenbach

Sonnige 4-Zimmer Wohnung // Garten, EBK und hohen Decken // Neubau in Langenbach



Objekt-Nr. **OM-345774**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.990 € + NK**

Nelkenweg 12
85416 Langenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	15.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	115,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	5.970 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen familien-Paradies in Langenbach!

Diese zauberhafte Neubauwohnung lädt Sie ein, erstmals ihre Türen zu öffnen und Ihr Herz zu erobern. Auf knapp 115 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, den edlen Boden in warmem Glanz erstrahlen lässt und eine Atmosphäre der Geborgenheit schafft.

Ein besonderer Ort ist der Grten, von dem aus Sie jeden Abend den malerischen Sonnenuntergang genießen können. Hier werden Sie mit einem Glas Wein in der Hand den Alltag 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 zusätzlichen Komfort sorgen. Eine dezentrale Lüftungsanlage in allen Räumen garantiert stets frische Luft und ein gesundes Raumklima. Die bereits vorhandene Einbauküche inklusive Markengeräte kann schon beim Einzug das erste Dinner zubereiten.

Die Fußbodenheizung, die sich durch die gesamte Wohnung zieht, schafft behagliche Wärme, und in 2 Badezimmern erwartet Sie eine kleine Wellness-Oase mit einmal einer bodengleicher Dusche und ein weiteres Mal mit einer einer Badewanne sowie zusätzlicher Fußboden- und Wandheizung. Zwei Stellplätze direkt vor der Haustür und ein eigener Waschmaschinenanschluss sorgen für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort zum Träumen, Entspannen und Glücklichein.

Ausstattung

Diese Neubauwohnung setzt Maßstäbe in Sachen Wohnkomfort und Stil. Der extrem strapazierfähige Holzoptik-Boden 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 laden zu absoluter Dunkelheit für mitreißende Kinoabende zu jeder Jahreszeit ein. 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 in den 2 Badezimmern für ein luxuriöses Wohlfühlambiente sorgt. Die bodengleiche Dusche im modernen Badezimmer rundet das exklusive Design ab und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung. Die Badewanne lädt zur Me-Time zum Abschalten ein sowie Babys und kids zum plantschen.

Zwei Stellplätze direkt vor der Haustür machen das Leben noch bequemer, der eigene Waschmaschinenanschluss in der Wohnung 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:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

- die Mindestmietdauer beträgt 24 Monate

- Anfragen ohne kurzer Vorstellung zur Person und Angabe von Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, Mail-Adresse) werden grundsätzlich nicht beantwortet

- Bitte das Nettohaushaltseinkommen in Ihrer Anfrage mit angeben

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

x SCHUFA-Asukunft

x Letzten 3 Monatsgehälter

x Voll ausgefüllte Selbstauskunft: https://www.karaenke.com/wp-content/themes/karaenke/downloads/Mieterselbstauskunft_Vorlage_beschreibbar.pdf

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+



Exposé - Galerie



Terassenzugang

Exposé - Galerie



Wohnraum 1



Abgang Schlafrum/Wohnraum 4

Exposé - Galerie



Schlafrum/Wohnraum 4



Schlafrum/Wohnraum 4

Exposé - Galerie



Schlafrum/Wohnraum 4



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2

Exposé - Galerie

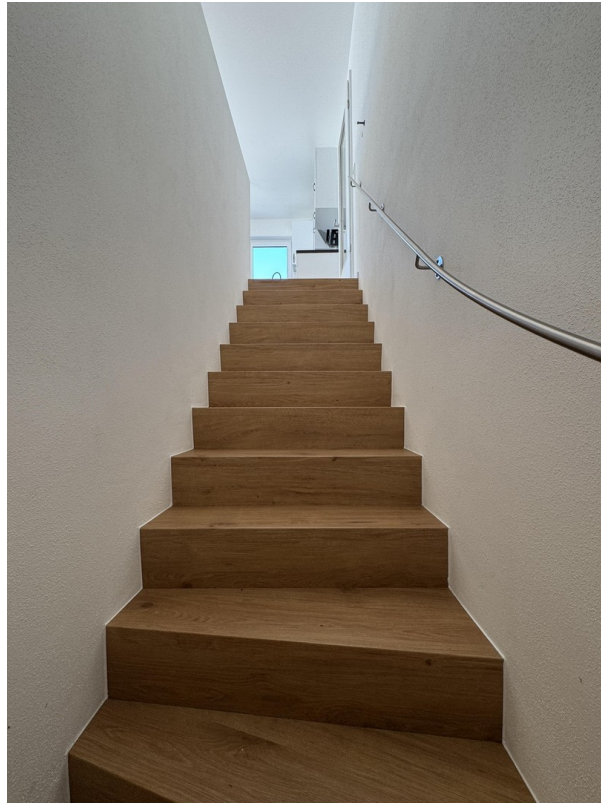


Bad 2



Aufgang Wohnbereich

Exposé - Galerie



Terrasse im Garten

Exposé - Galerie



Terrasse im Garten



Schlafraum/Wohnraum 2

Exposé - Galerie



Schlafraum/Wohnraum 2



Schlafraum/Wohnraum 2

Exposé - Galerie



Schlafrum/Wohnraum 2



Schlafrum/Wohnraum 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Schlafrum/Wohnraum 1

Exposé - Galerie



Schlafraum/Wohnraum 1



Schlafraum/Wohnraum 1



Biergarten Haager All

Exposé - Galerie



Aussicht Langenbach



Freizeitaktiviät Langenbach

Exposé - Galerie



Freizeitaktivität Langenbach



Isarauen

Exposé - Galerie



Beispiel Küche I

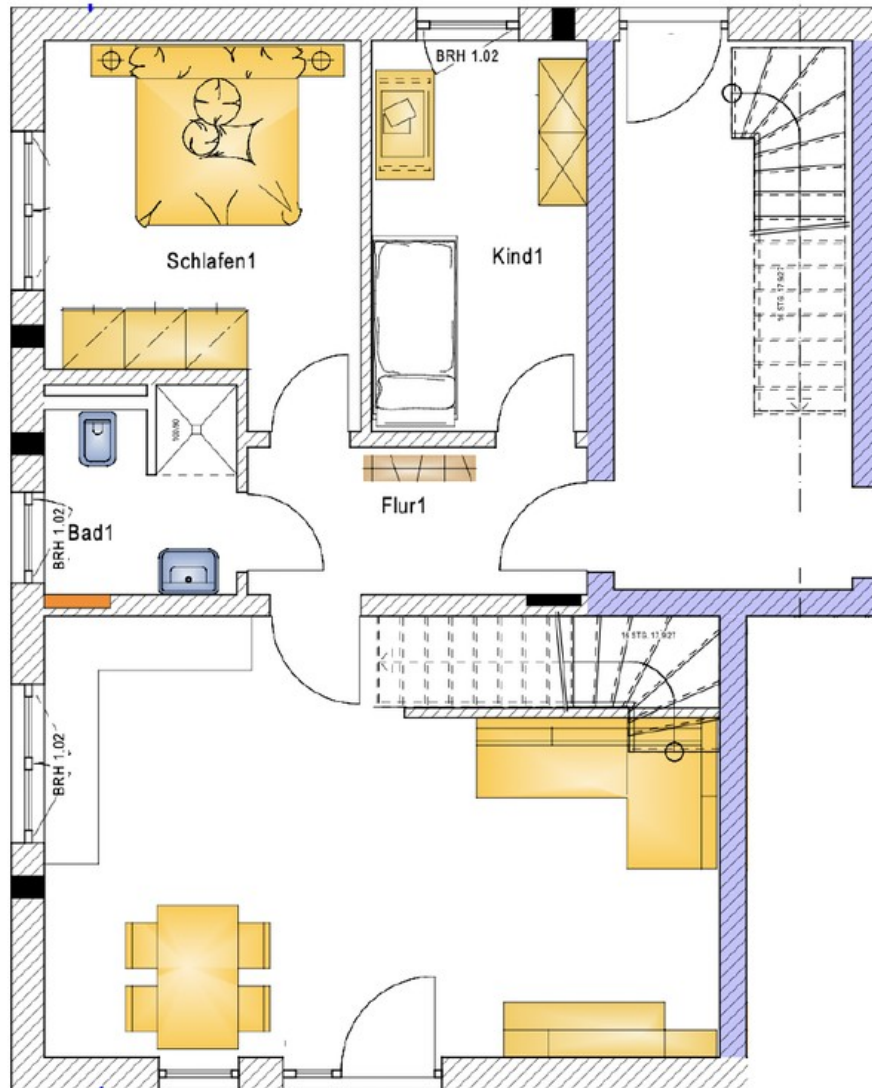


Beispielküche II

Exposé - Galerie

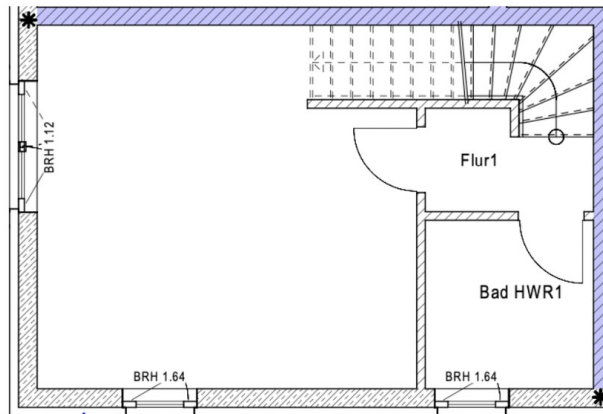


Exposé - Grundrisse



Grundriss I

Exposé - Grundrisse



Grundriss II