

EXPOSÉ

2-Familien-Haus - ideal zum Wohnen oder Gästehaus/Ferienvermietung nutzbar



ECKDATEN

Objektart: Pensionen
Adresse: 88085 Langenargen
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 155 m²
Nutzfläche (ca.): 92 m²
Gesamtfläche (ca.): 247 m²
Grundstücksfläche (ca.): 861 m²
Terrasse: ja

**Kaufpreis
€ 755.000,-**

> Pensionen
> Langenargen
> 7 Zimmer

> 247 m² Fläche
> Objektnummer: 3359



Objekteckdaten:

Objektart	Pensionen
Adresse	88085 Langenargen
Baujahr	1982
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	155 m²
Nutzfläche (ca.)	92 m²
Gesamtfläche (ca.)	247 m²
Grundstücksfläche (ca.)	861 m²
Kaufpreis	755.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 5
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	104,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	3
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

- > Pensionen
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 247 m² Fläche
- > Objektnummer: 3359



Objektbeschreibung:

Ein Haus, viele Möglichkeiten - Diese Immobilie erwerben Sie als Käufer PROVISIONSFREI

In angenehmer Lage von Langenargen / Bierkeller-Waldeck präsentiert sich dieses freistehende Okal-Fertighaus auf einem ca. 861 m² großen Grundstück mit schönem Garten, Gartenhaus, integrierter Garage und insgesamt fünf Außenstellplätzen.

Diese Liegenschaft wird aktuell als Gästehaus, Ferienwohnung und Mitarbeiterunterkunft für lokale Firmen genutzt. Vermietet können die Zimmer einzeln oder beide Wohntage einzeln.

Das 2-Familienhaus kann auch als großzügiges Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage mit attraktivem Vermietungskonzept genutzt werden.

Die Nähe zum Bodensee und die bereits bestehende Nutzung für Ferien- und Monteurzimmer machen dieses Haus besonders spannend: heute ertragreich nutzbar, morgen individuell weiterentwickelbar.

Fordern Sie gern vor einer Besichtigung die 360 Grad Tour durch die Immobilie an.

Ausstattung:

Die Immobilie bietet zwei getrennt nutzbare Wohnebenen und im Untergeschoss 2 Hobbyräume mit neuem Duschbad.

Bitte beachten Sie, dass die Fotos visualisiert wurden und die aktuell vorhandene Möblierung nicht zeigen.

Fordern Sie gern vor einer Besichtigung die 360 Grad Tour durch die Immobilie an.

Aufteilung Erdgeschoss:

- 3-4 Schlafzimmer (aktuell 7 Betten)
- Wohnzimmer (derzeit mit Leichtbauwand in 2 Zimmer geteilt) und Zugang zur Terrasse
- funktionale einfache Küche mit Schränken, Herd, Ofen, Kühlschrank
- Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken, WC und 2 Duschen
- Gäste-WC
- Abstellraum

Aufteilung Dachgeschoss (Ausbau 2005):

- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Wannenbad mit Doppelwaschtisch, Wc und Fenster

Aufteilung Untergeschoss:

- 2 Hobbyräume
- Duschbad mit Waschbecken und Wc
- Heizungsraum
- Abstellraum
- Garage

Die Flächen im UG mit neuem Duschbad bieten zusätzlichen Raum für Hobby, Büro, Lager oder Gäste-Bereich.

Ein Haus also, das nicht nur Platz bietet, sondern viele Optionen.

Derzeit werden die einzelnen Zimmer für ca. 30-60 Euro/pro Nacht vermietet.

Lagebeschreibung:

Langenargen am Bodensee zählt zu den beliebten Wohn- und Urlaubsorten der Region. Der Ort liegt zwischen Friedrichshafen und Lindau und verbindet hohe Lebensqualität mit echter Freizeitattraktivität. Bekannt ist Langenargen unter anderem für Schloss Montfort, die lange Uferpromenade, den Hafen, das Strandbad und das mediterrane Flair direkt am See.

Der Teilort Bierkeller-Waldeck ist als eigener Bereich der Gemeinde dokumentiert und bietet eine angenehm ruhigere Wohnlage mit guter Anbindung an den Kernort. Auch der Bahnhof Langenargen ist im Ort vorhanden, was die Lage zusätzlich interessant macht - sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietungsmodelle.

Gerade die Kombination aus Bodenseenähe, touristischer Nachfrage, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht diese Lage vielseitig attraktiv: für Familien, für Berufspendler, für Feriengäste und für Kapitalanleger.

Sonstiges:

Fordern Sie gern jederzeit das Exposé mit dem 360 Grad Rundgang durch das Haus an.

OHNE Maklergebühr - Die Immobilie erwerben Sie als Käufer provisionsfrei.

Beim Kauf dieser Immobilie fallen 7 % Kaufnebenkosten an: 5 % Grunderwerbsteuer + 2 % Notar-/Grundbuchkosten

Energie-Verbrauchsausweis:

Baujahr Heizung 2017, Energieskala: D, Endenergieverbrauch 104,9 kWh/(m².a), Gas

UNSERE EMPFEHLUNG:

Um einen Immobilienverkauf professionell und zügig abwickeln zu können

Eckdaten

- > Pensionen
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 247 m² Fläche
- > Objektnummer: 3359



und alle Finanzierungsmöglichkeiten auszuschöpfen, sollten Sie schon vor anstehenden Besichtigungen das Gespräch mit Ihrer Bank bzw. einem Baufinanzierer suchen.

Gern vermitteln wir Ihnen alternative Finanzierer z.B. für ein zweites Finanzierungsangebot als Vergleich zur Hausbank.

Rufen Sie mich gern an oder senden Sie mir eine WhatsApp, sollten Sie Fragen zur Immobilie haben oder eine Besichtigung wünschen.

Ilka Vietz - ImmoeXpert
WhatsApp: 0160/4462098

Mehr Informationen & weitere Immobilien-Angebote:
www.ilkavietz.de/immobilien.htm

Objektbilder:



Strassenansicht



EG - Wohnzimmer



EG - Zimmer 1



EG - Zimmer 2

Eckdaten

- > Pensionen
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 247 m² Fläche
- > Objektnummer: 3359



EG - Zimmer 3



DG - Zimmer 5



EG - Zimmer 4



DG - Zimmer 7



EG - Küche



DG - Wannenbad

Eckdaten

- > Pensionen
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 247 m² Fläche
- > Objektnummer: 3359



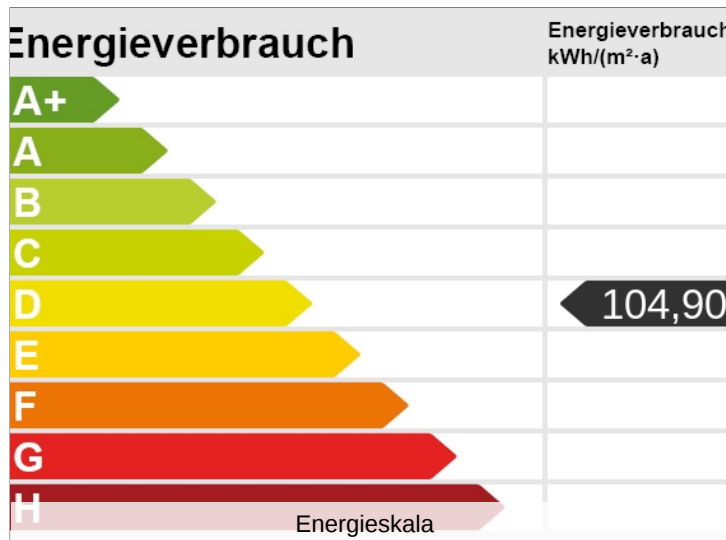
UG - Duschbad



Garten



Geolyzer Kartenausschnitt



30 Jahre
Immobilien-Erfahrung

Erfolgreich Immobilien bewerten, verkaufen, vermieten, verrenten.

Nicht lang suchen, gleich die Beratung bei der **Expertin buchen!**

Ilka Vietz
ImmobilienFachwirtin & ProfiMaklerin
Expertin für Erb- & Scheidungsimmobilien

Hugo-Häring-Str. 13, 88400 Biberach/Riss
☎ 07351 / 5777111
✉ immo@ilkavietz.de
🌐 www.ilkavietz.de

Ilka-Vietz-ImmoeXpert

Ilka Vietz ImmoeXpert

Hugo-Häring-Straße 13 • 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de • www.ilkavietz.de

- > Pensionen
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 247 m² Fläche
- > Objektnummer: 3359



Immobilien-Service aus Profihand

Biberach, Oberschwaben, Deutschland & International

Beratung für Eigentümer & Käufer

Bewertung, Verkauf, Vermietung & Verrentung von Immobilien
Hilfe bei Erbe & im Scheidungsfall

Immobilien-Service

Energieausweis & Aufmaß-Service
Projektberatung & Aufteilung von Mehrfamilienhäuser

Wohn-/Gewerbeimmobilien & Kapitalanlagen

inklusive Denkmalimmobilien & Microappartements

Jetzt persönliche Beratung anfordern ☎ 07351 / 5777111

Was Kunden über meine Arbeit sagen



“ Liebe Frau Vietz, schön dass unsere Immobilie in Ihren Händen war.
Ihr Fachwissen und Kompetenz tat gut und gab uns zu jeder Zeit ein sicheres Gefühl.
Sie bringen Leidenschaft für die Welt der Immobilien mit und so ist es für Käufer und
Verkäufer ein durch und durch angenehmes Geschäft.
Danke! Ihre Maier's ”

www.ilkavietz.de

Ilka-Vietz-ImmoeXpert

- > 247 m² Fläche
- > Objektnummer: 3359

Firmendaten:

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098
!

Berufsbezeichnung:
Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik
Deutschland