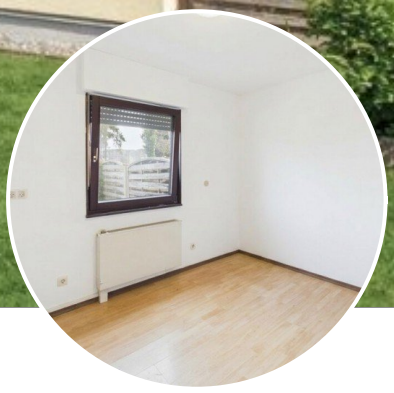
EXPOSÉ

Geräumiges Haus mit Garten - ideal für 1-2 Familien







ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 88085 Langenargen

Baujahr: 1982

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 155 m²

Nutzfläche (ca.): 92 m²

Grundstücksfläche (ca.): 861 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 690.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Langenargen
> 9 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2904



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	88085 Langenargen
Baujahr	1982
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	155 m²
Nutzfläche (ca.)	92 m²
Grundstücksfläche (ca.)	861 m²
Kaufpreis	690.000,- €
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	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	3
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Breitband Zugang	Art: KABEL
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Langenargen
> 9 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2904



Objektbeschreibung:

Ein Haus, viele Möglichkeiten

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 spricht Menschen an, die mehr Raum und Flexibilität suchen.

Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage mit attraktivem Vermietungskonzept - hier eröffnen sich Ihnen mehrere Wege.

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.

Gleichzeitig eignet sich das Haus hervorragend für Eigennutzer, große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Käufer, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten.

Aktuell wird das Haus als Ferien- und Firmenmitarbeiter-Unterkunft vermietet.

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)
- 1 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
- 1 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.

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.

Beim Kauf dieser Immobilie fallen folgende Kaufnebenkosten an:
5 % Grunderwerbsteuer
2 % Notar-/Grundbuchkosten
3,57 % Maklergebühr

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

UNSERE EMPFEHLUNG:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Langenargen
> 9 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2904



Um einen Immobilienverkauf professionell und zügig abwickeln zu können 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.

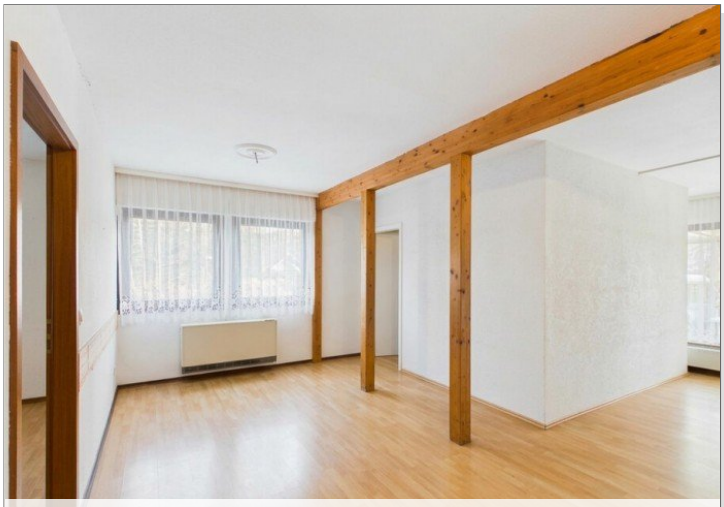
Ilka Vietz - ImmoeXpert
WhatsApp: 0160/4462098

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

Objektbilder:



Strassenansicht



EG - Wohnzimmer



EG - Zimmer 1



EG - Zimmer 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Langenargen
> 9 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2904





EG - Zimmer 3



DG - Zimmer 5



EG - Zimmer 4



DG - Zimmer 7



EG - Küche



DG - Wannenbad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

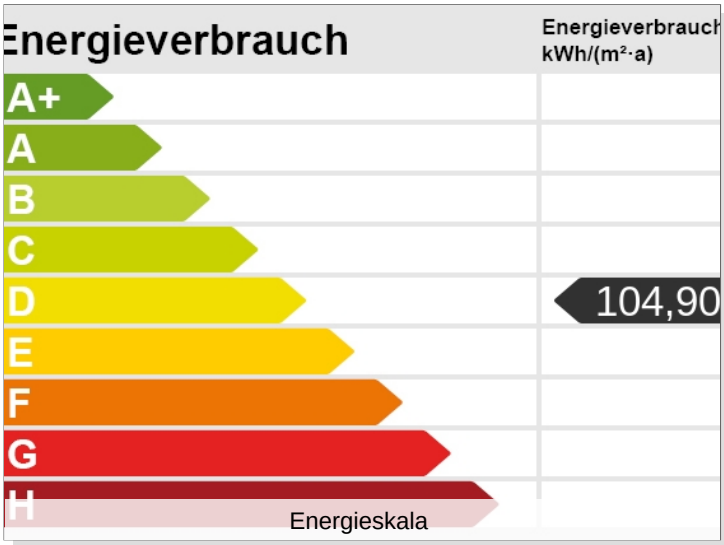
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Langenargen
> 9 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2904





UG - Duschbad



Energieskala



Garten



Ilka-Vietz-ImmoeXpert



Geolyzer Kartenausschnitt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Langenargen
> 9 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2904





Ilka-Vietz-ImmoeXpert

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Langenargen
> 9 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2904



Ansprechpartner:



Frau Ilka Vietz

Telefon: 004973515777111
Mobil: 00491604462098
E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098
!

Firmendaten:

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13
88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111
E-Mail: immo@ilkavietz.de
Internet: www.ilkavietz.de

Inhaber:
Ilka Vietz

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 243455224

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch:
Ordnungsamt der Stadt Biberach an der Riss

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK Karlsruhe, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe

Zuständige Berufskammer:
IHK Ulm, Olgastr. 95 - 101 89073 Ulm

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

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026