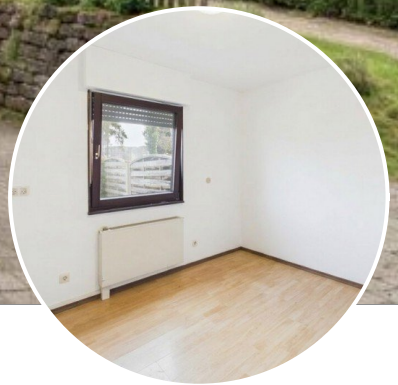


## EXPOSÉ

# Großzügiges Haus mit Garten - OHNE Maklergebühr



## ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus  
Adresse: 88085 Langenargen  
Baujahr: 1982  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 155 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 92 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 861 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 755.000,-**

> Zweifamilienhaus  
> Langenargen  
> 7 Zimmer

> 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2904



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	88085 Langenargen
Baujahr	1982
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	92 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	861 m <sup>2</sup>
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 / (m <sup>2</sup> *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
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

- > Zweifamilienhaus
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2904



## 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 m<sup>2</sup> 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 Mitarbeiterwohnung 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)
- 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.

## 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/(m<sup>2</sup>.a), Gas

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2904



## UNSERE EMPFEHLUNG:

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](http://www.ilkavietz.de/immobilien.htm)

## Objektbilder:



Garten am Haus



EG - Wohnzimmer



EG - Zimmer 1



EG - Zimmer 2

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2904



EG - Zimmer 3



DG - Zimmer 5



EG - Zimmer 4



DG - Zimmer 7



EG - Küche



DG - Wannenbad

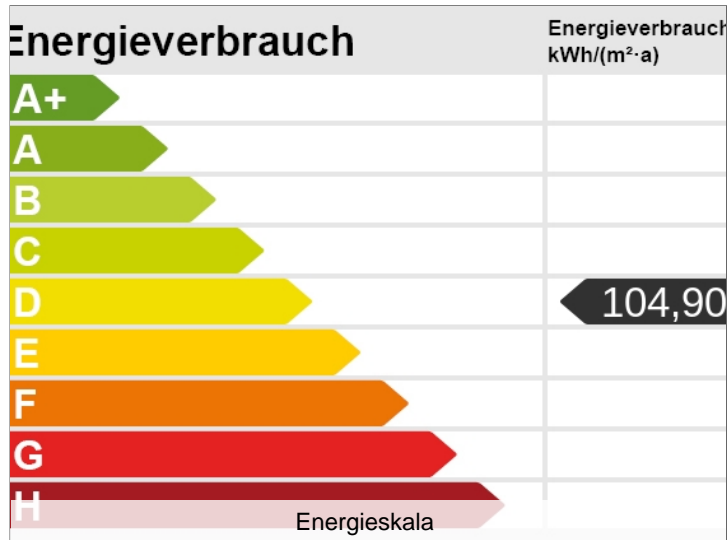
# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

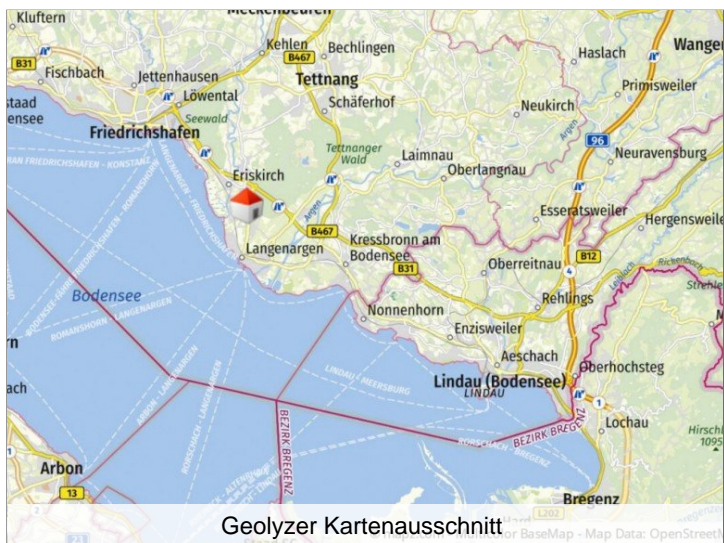
- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2904



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

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Langenargen
- > 7 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2904



## 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 & Microapartements

**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](http://www.ilkavietz.de)

Ilka-Vietz-ImmoeXpert

