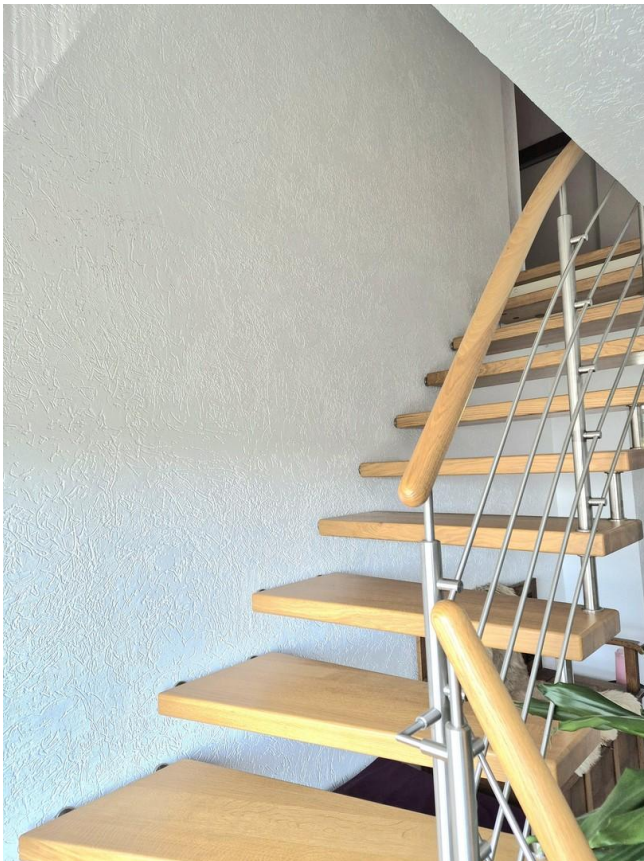


# Exposé

## Zweifamilienhaus in Langenau

### Zweifamilienhaus in Langenau Teilort



Objekt-Nr. **OM-302988**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **689.000 €**

Telefon: 0152 52617256

89129 Langenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	738,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in einem Teilort von Langenau bietet durch seine ruhige Lage und den großen Garten eine ideale Wohnmöglichkeit für große und kleine Familien. Es wird im Moment als Mehrgenerationenhaus bewohnt.

Das Haus mit insgesamt ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1963 in Massivbauweise erbaut und ist komplett unterkellert. Es steht auf einem großzügigen Grundstück von 738 m<sup>2</sup> mit Carport, mehreren Stellplätzen, schönem Garten mit überdachtem.

Die Wohnung im EG hat 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit begehbare Dusche und WC, Balkon und Zugang zum Garten.

Wohnfläche liegt bei ca. 95m<sup>2</sup>

Die Wohnung im OG / DG hat 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit begehbare Dusche und WC, Balkon.

Wohnfläche liegt bei ca. 145m<sup>2</sup>

In den letzten Jahren wurden das Dach neu eingedeckt, gedämmt und ausgebaut, Fassade zum Teil gedämmt und neu gestrichen, Hof und Garten neu gemacht, eine neue Ölbrennwertheizung eingebaut, Strom und Wasserleitungen erneuert, Bäder wurden komplett renoviert, Fenster getauscht und noch viele Kleinigkeiten mehr.

+++ Bitte keine Makleranfragen +++

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Kamin

## Lage

In unmittelbarer Nähe gibt es einen Einkaufsladen für die Besorgungen des täglichen Bedarfs sowie einen Kindergarten.

In wenigen Fahrminuten gelangt man zur Bundesautobahn A8 München/Stuttgart.

Entfernung Langenau 3 km

Entfernung Ulm 14 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

