

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Langenargen

### Ruhige, seenahe 4-Zimmer-Wohnung, mit Balkon in Langenargen



Objekt-Nr. **OM-319009**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **309.000 €**

88085 Langenargen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	01.05.2025
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne, helle und teilrenovierte Wohnung, befindet sich in einer kleinen Wohneinheit (nur sechs Parteien), gerade mal vier Gehminuten zum Seeufer - und in gleicher Zeit erreicht man das Langenargener Frei- / Seebad.

Sie umfasst eine abgeschlossene Küche, ein Badezimmer, ein Flur, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Süd-Ost - Balkon, sowie ein Gästezimmer im Untergeschoss. Dieses helle Zimmer hat aufgrund der Hochpaterre-Anordnung der darüber liegenden Wohnung, eher einen Souterrain-Charakter. Ein großes und handelsübliches Wohnraumfenster (Masse =2,10x0,95m) mit Waschbecken und TV-Anschluss verleihen diesem Zimmer, mit einer Höhe von 2,33m, eine gemütliche Atmosphäre und erheben es, nach Norm, zu einem vollgültigen Wohnraum!

Die Gesamtwohnfläche setzt sich zusammen aus:

\*Hochpaterre: 57m<sup>2</sup>

\*UG.....: 17m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört des Weiteren ein separater Kellerraum und ein Trockenraum, welche sich ebenfalls im Untergeschoss befinden, außerdem ein PKW-Stellplatz!

Zum Abstellen der Fahrräder steht eine Garage zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt 215,-€.

Die Wohnung wird derzeit noch von uns bewohnt - die Übergabe ist für Mai 2025 geplant.

### ENERGIEAUSWEIS:

Der Energieträger ist Gas, der Ausweis liegt in verbrauchsbasierter Form vor und hat, mit n.a. Werten, erstellt am 26.02.2019 mit Gültigkeit bis 25.02.2029.

\*Endenergieverbrauch: 71 kwh(m<sup>2</sup>\*a)

\*Primärenergieverbrauch: 78 kwh(m<sup>2</sup>\*a)

\*Energieeffizienzklasse: B

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Langenargen, auch als "Sonnenstube am Bodensee" bekannt, liegt im Voralpenland und befindet sich zentral in der Vier-Länder-Region (DACH und Lichtenstein) - inmitten der bekannten Seestädte Lindau und Friedrichshafen, welche sehr gut und zügig über die Bundesstraße 31, als auch über Buss und Bahn zu erreichen sind!

Auch gelangt man in das überaus reizvolle und sogenannte 'Bodensee-Hinterland', mit seinen Mittelzentren Ravensburg, Tettngang und auch Wangen in wirklich überschaubaren Zeitspannen.

<https://www.langenargen.de>

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



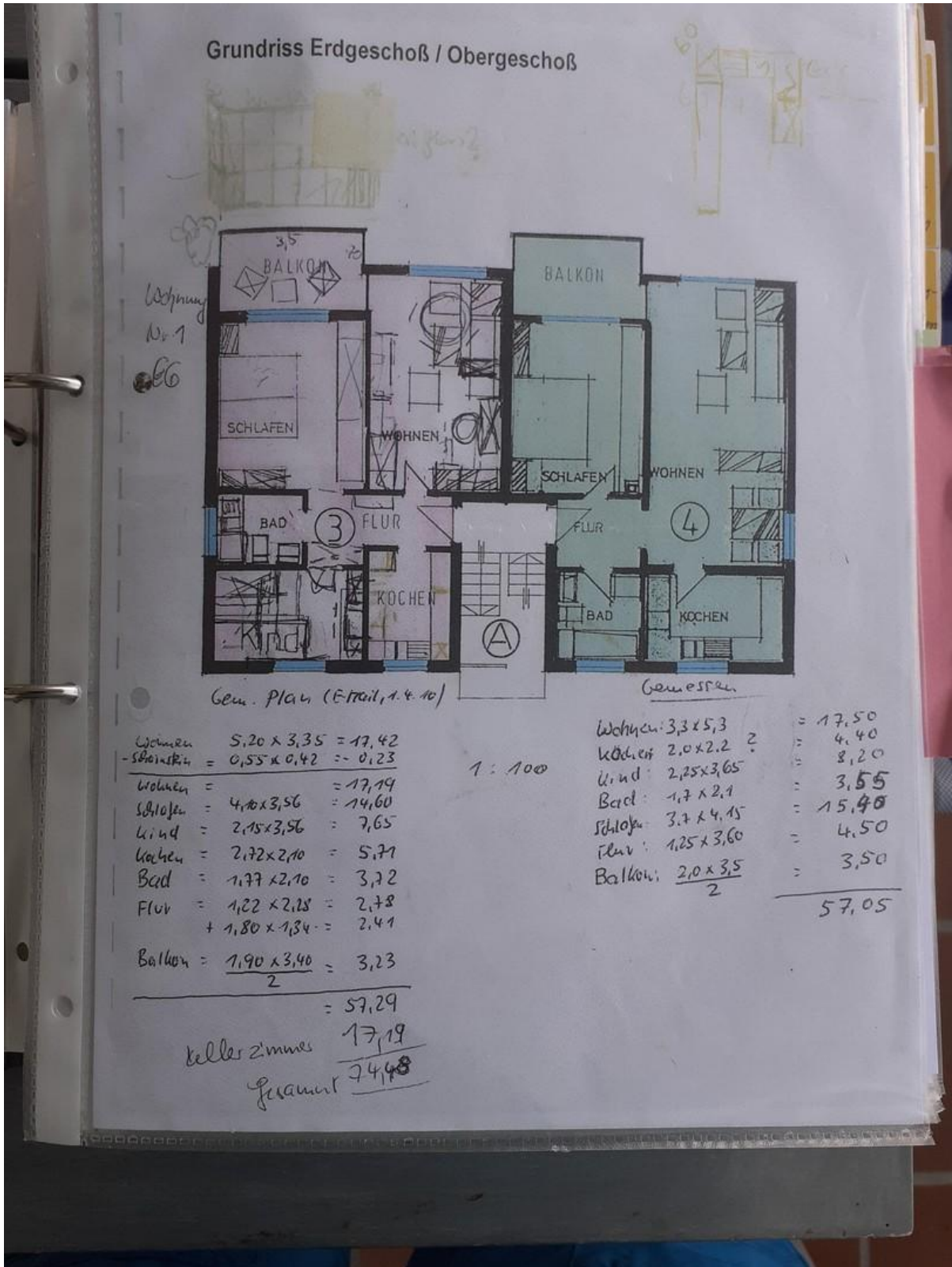
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, linke Wohnung