

Langenargen – Langenargen

# Perfekt als Zweitwohnsitz: Moderne, vollmöblierte Wohnung nur 2 Gehminuten vom Bodensee entfernt!

Objektnummer: 24258011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 409.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24258011
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	409.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Grundrisse



1. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Ein erster Eindruck

Die modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung, die bisher als Zweitwohnsitz genutzt wurde, ist nur zwei Minuten zu Fuß vom Bodensee entfernt und bietet damit die perfekte Lage für entspannende Spaziergänge am Wasser. Mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein komfortables und stilvolles Zuhause. Nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2007, bei der zwei Einheiten zusammengelegt wurden, überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer einladenden Atmosphäre. Der Verkauf erfolgt vollmöbliert, sodass Sie direkt einziehen oder die Wohnung weiterhin als Ferienwohnung nutzen können. Der offene Wohn- und Küchenbereich ist hell und geräumig und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Die Küche ist hochwertig ausgestattet und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Hier lassen sich Mahlzeiten bequem zubereiten, während der angrenzende Wohnbereich zum Entspannen einlädt. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und ist ideal für gesellige Zusammenkünfte. Nach einem entspannenden Spaziergang am See lädt der Essbereich zu gemütlichen Mahlzeiten ein. Ob zum Frühstück mit der Familie oder für ein entspanntes Abendessen – der Raum bietet genügend Platz für gesellige Zusammenkünfte. Die Wohnung verfügt über ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein kleines Kinderzimmer, das mit einem Stockbett ausgestattet ist. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süden ausgerichtete Balkon (ca. 16 m<sup>2</sup>), der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist. Dank seiner Südseite genießen Sie hier ganztägig Sonnenschein – perfekt, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder einfach frische Luft zu tanken. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine großzügige Dusche. Praktisch ist das separate WC, in dem eine Waschmaschine und ein Trockner untergebracht sind. Zusätzlich punktet die Wohnung mit modernen Steuergeräten für Licht, Strom und Rollläden in jedem Raum, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Gasheizung. Zwei Stellplätze sowie zwei Kellerräume bieten zusätzlichen Komfort und genügend Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Ausstattung und Details

Die Wohnung ist vollmöbliert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, die größtenteils maßgefertigt vom Schreiner stammt. Die moderne Küche sowie das stilvolle Gäste-WC sind mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet, darunter ein Herd, eine Spülmaschine, ein Backofen, ein Kühlschrank, eine Waschmaschine und ein Trockner. Diese Wohnung vereint komfortables Wohnen mit höchster Qualität und einem durchdachten Design.

**Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer beneidenswerten Lage, nur zwei Gehminuten vom malerischen "Strand Langenargen" am Bodensee entfernt. Hier erleben Sie ein wahres Paradies, in dem Sie entspannte Tage am Wasser verbringen können und die herrliche Umgebung des Bodensees genießen. Die Anbindung an die Autobahn A96 ist hervorragend, sodass Sie in kürzester Zeit die malerische Stadt Lindau und die lebendige Metropole München erreichen. Auch die benachbarten Länder Schweiz und Österreich sind nur einen Katzensprung entfernt, was diese Lage ideal für spontane Wochenendausflüge macht. Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden. Supermärkte, Bäckereien und lokale Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die charmante Innenstadt von Langenargen mit ihren einladenden Cafés, Restaurants und Boutiquen liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt und lädt zum Verweilen ein. Die wunderschöne Promenade am Bodensee begeistert mit ihren Spazierwegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier können Sie den Bootsverleih nutzen oder verschiedene Wassersportarten ausprobieren. Genießen Sie das harmonische Zusammenspiel von Ruhe und Lebensqualität in dieser idealen Wohnlage!

Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24258011 - 88085 Langenargen – Langenargen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1 Ravensburg

E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)