

Langenau

# Familienfreundliches REH mit Wintergarten in Langenau

Objektnummer: 24069009

VERKAUFT



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

**KAUFPREIS: 434.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 294 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

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

Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24069009
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	434.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	218.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0731 - 97 73 89 0**



Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL  
FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

**Finanzierung  
berechnen**

Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1979 erbaute familienfreundliche Reihenendhaus befindet sich am Ende einer Sackgasse in Langenau und steht auf einem ca. 294 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Jahr 2000 wurde das Reihenendhaus modernisiert. Das Dach wurde ausgebaut und ein Wintergarten angebaut. Auf 2 Etagen und 5 Zimmern verteilt sich eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten, das Herzstück des Hauses. Hier kann man die sonnigen Tage in vollen Zügen genießen. Der gemütliche Essbereich mit Zugang zum Wintergarten fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Die separate Küche und ein Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein Zimmer mit Zugang zum großen Balkon, zwei weitere Zimmer sowie ein Bad mit Badewanne. Darüber hinaus verfügt das ausgebaute und gedämmte Dachgeschoss über einen weiteren Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Diese Immobilie bietet sowohl für Paare als auch für Familien ausreichend Platz. Im voll unterkellerten Untergeschoss befinden sich die Ölheizung, eine Waschküche und ein weiterer Raum, welcher zusätzlichen Stauraum und Flexibilität bietet. Eine Einzelgarage und ein Stellplatz, nur wenige Schritte vom Haus entfernt, sowie ein Stellplatz direkt am Haus sind im Kaufpreis enthalten und runden das attraktive Angebot ab. Die ruhige und dennoch zentrale Lage zeichnet die Immobilie aus. Das Haus ist derzeit vermietet und eignet sich daher eventuell auch als Kapitalanlage. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse ) bearbeitet werden können.



Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Ölheizung
- 2000 Dach ausgebaut und gedämmt
- 2000 Fenster isolierverglast und Haustüre ausgetauscht
- 2000 Wintergarten mit Beschattung
- EG: Laminat und Fliesen
- OG: Laminat, Fliesen und Teppich
- DG: Teppichboden
- geflieste Treppe

Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Alles zum Standort

Mit rund 14.000 Einwohnern ist Langenau eine der größten Städte im Alb-Donau-Kreis. Sie liegt idyllisch am Rande der Schwäbischen Alb und bietet attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Es bestehen gute Verkehrsanbindungen z.B. in die 17 km entfernte Universitätsstadt Ulm. Die Lage am Rande der Schwäbischen Alb und des stimmungsvollen Donaurieds sowie die unmittelbare Nähe zum idyllischen Lonetal verleihen Langenau einen hohen Freizeitwert. Langenau verfügt über ein zentral gelegenes Hallen- und Freibad. Der Stadtpark Wörth mit Mühlrad und Feuchtgebiet bietet Raum zur Erholung. Das Naturfreundehaus liegt am Quellursprung der Nau im Nordwesten der Stadt. Über achtzig Vereine bieten Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme in den Bereichen Sport, Kultur, Natur, Kirche und Soziales. Die zahlreichen Hotels und Gaststätten bieten Komfort und Gastfreundschaft. Die ansprechende Landschaft lädt zum Wandern und Radfahren ein. Auch als Ausgangspunkt für eine Donauradtour empfehlenswert. Mit nur 20 km Entfernung zum Familienerlebnispark Legoland in Günzburg und 17 km nach Ulm mit schöner Altstadt und dem Ulmer Münster, stellt Langenau den idealen Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung dar. Tagesausflüge nach Stuttgart, München, Augsburg, Rothenburg ob der Tauber, Neuschwanstein und ins Allgäu oder zum Bodensee lassen sich dank der guten Verkehrsanbindung bequem bewerkstelligen. Mit dem direkten Anschluss an die A7 und A8 bietet Langenau ein hervorragend erschlossenes Gewerbegebiet mit Zukunftspotential.

Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 218,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.05.2034 Endenergiebedarf beträgt 218,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983 Die Energieeffizienzklasse ist G. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24069009 - 89129 Langenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

---

Turm-gasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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