

Langenau

# Familienfreundliches REH mit Wintergarten in Langenau

Property ID: 24069009



**PURCHASE PRICE: 434.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 294 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## At a glance

Property ID	24069009	Purchase Price	434.000 EUR
Living Space	ca. 142 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1983		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	218.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.05.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property



Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property



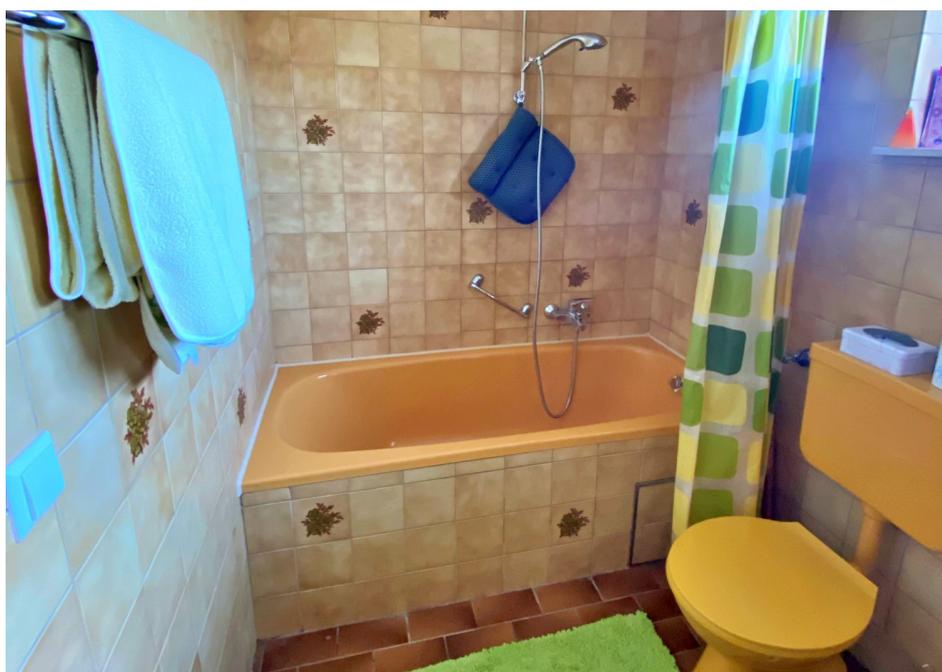
Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property



Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property



Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property



Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property



Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property



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**

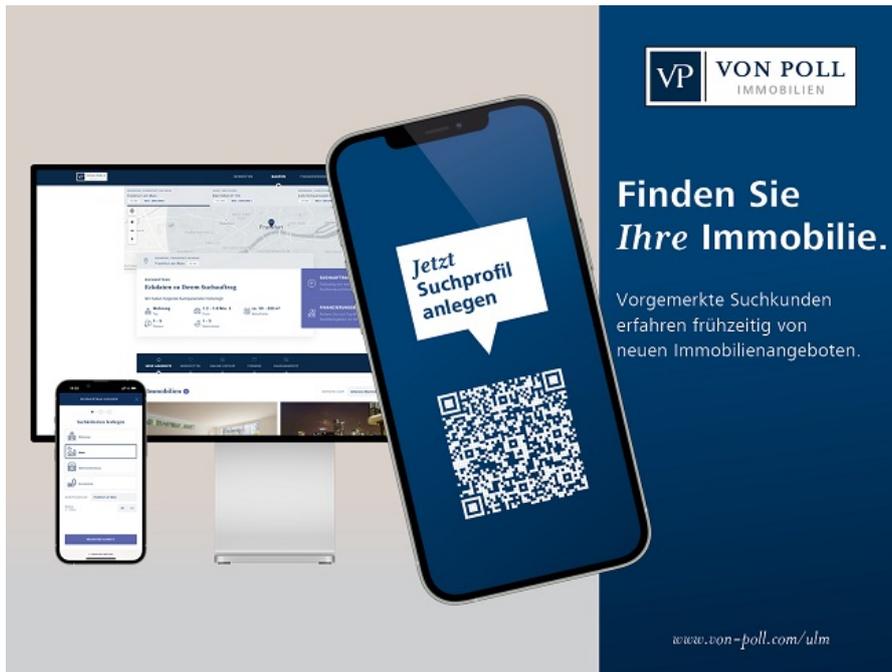
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property



**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

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)



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

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## A first impression

Das im Jahr 1983 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. 142 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.

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## All about the location

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.

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## Other information

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 1983. 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.

Property ID: 24069009 - 89129 Langenau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)