



Objekt: 2025-TK-2098

# **FLEXIBLES WOHN-/ RENDITEOBJEKT - Einziehen oder Vermieten**

Zweifamilienhaus, Langenau

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de  
www.ex-ma.de

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2098
Straße	Angertorstraße
Hausnummer	47
PLZ	89129
Ort	Langenau
Land	Deutschland
Kaufpreis	749.000,00 €
Stellplatzanzahl	3
Käuferprovision	3,00% inkl. ges. MwSt
Befeuerung	Wärmepumpe, Strom
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl	4
Schlafzimmer	

Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 399 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl	3
Aussenparkplätze	
Objektart	Haus
Objektyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1936
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	43,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	28.01.2035
gültig bis	
Baujahr lt.	1936
Energieausweis	
wesentlicher	Wärmepumpe
Energieträger	
Jahr der	2021
Kernsanierung	

## Beschreibung

VIELSEITIG, CHARMANT, FAMILIENFREUNDLICH - Zweifamilienhaus mit zahlreichen Möglichkeiten und Renditepotenzial

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus aus dem Jahr ca. 1936 verbindet klassischen Charme mit modernem Komfort auf einem Grundstück von 399 m<sup>2</sup>. Es wurde 2021 umfassend saniert wodurch ein optimaler Energiebedarfswert von gerademal 43,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) herauskommt. So sparen Sie nicht nur reichlich Energie sondern schonen zugleich die Umwelt und den eigenen Geldbeutel.

Schon beim Betreten spürt man die durchdachte Einteilung: Das Treppenhaus führt Sie zu allen Wohnebenen und macht die Raumaufteilung besonders klar und funktional.

Besonders interessant für Familien oder Anleger: Das Haus ist aktuell in zwei Wohneinheiten separiert. Das Erdgeschoss mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einer hellen Küche mit Platz für eine kleine Essecke, einem großen Schlafzimmer, einem gemütlichen Kinderzimmer sowie einem Tageslicht-Duschbad. Die angrenzende Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Diese Einheit ist derzeit vermietet und bietet somit sofortige Einnahmen oder die Möglichkeit, die Immobilie langfristig selbst zu nutzen.

Die zweite Wohneinheit befindet sich im OG/DG. Das Obergeschoss überzeugt mit rund 91 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Wohnzimmer, in dem ein Schwedenofen für gemütliche Stunden sorgt. Ein kleiner Essbereich, eine geräumige Küche, ein Kinderzimmer und ein modernes Tageslichtbad mit Dusche machen diese Wohnung zu einem echten Familiennest. Vom Flur gelangen Sie auf den sehr großen Balkon, welcher Ihnen schon aufgrund der Größe reichlich Möglichkeiten bietet. Genießen Sie hier sonnige und erholsame Stunden mit Ihren Liebsten.

Das dazugehörige Dachgeschoss bietet mit ca. 45 m<sup>2</sup> ein weiteres Highlight: Zwei große Zimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleide nutzen lassen, sowie ein separates WC eröffnen zusätzlichen Wohnraum für die ganze Familie oder weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird dieses besondere Zuhause durch den voll unterkellerten Bereich mit zwei großzügigen Kellerräumen, die direkten Zugang zum Garten bieten, sowie die zentrale Haustechnik. Der Garten selbst begeistert mit einer geräumigen Gartenhütte, die viel Platz für Gartengeräte oder Freizeitaktivitäten bietet. Vor dem Haus stehen drei Außenstellplätze für Ihre Fahrzeuge bereit.

Dieses Haus vereint die Vorteile von klassischem Einfamilienhaus-Leben, großzügigem Wohnraum und einem attraktiven Renditepotenzial durch die aktuelle Zweiteilung der Immobilie. Ob für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Anlageobjekt – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, den eigenen Wohnraum zu verwirklichen.

## Lage

Langenau zeichnet sich als äußerst beliebter Wohnort für Familien und Paare aus. Als eine der größten Städte im Alb-Donau-Kreis, am Fuße der Schwäbischen Alb gelegen, ist sie nur 17 km von der Universitätsstadt Ulm entfernt. Auch sind die süddeutschen Metropolen Stuttgart und München sind zeitnah zu erreichen.

Kindergärten, Grund- und Hauptschulen, sowie eine Realschule und ein Gymnasium finden Sie direkt vor Ort. Diese Stadt bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: gute Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und viele Geschäfte. Ein modernes Krankenhaus und die niedergelassenen Allgemein-, Fach- und Zahnärzte gewährleisten Ihnen zudem eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Durch die direkten Anschlüsse an die A7 sowie die A8 liegt Langenau besonders zentral. Ebenso kann das Umland mit der Bahn (Ulm - Heidenheim - Aalen) bequem in nur wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

Die Lage am Rande des stimmungsvollen Donaurieds und die unmittelbare Nähe zum idyllischen Lonetal geben dem Ort einen hohen Freizeitwert. Daneben sorgen Hallen- und Freibad, Tennis- und Sportplätze, mehrere Reithallen, eine Minigolfanlage und vieles mehr dafür, dass auch Sportbegeisterte voll auf ihre Kosten kommen.

Schlussendlich haben Sie hier all das, was man sich von einem Wohnort so wünschen mag.

## Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr laut Energieausweis 1936
- # umfassende Sanierung 2021
- # Grundstück ca. 399 m<sup>2</sup>
- # Wohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup>
- # 2 separierte Wohneinheiten
- # 7 Zimmer
- # EG - 3-Zimmer-Wohnung, Küche Bad
- # OG/DG - 4-Zimmerwohnung, Küche, Bad, WC
- # Zweifachverglaste Kunststofffenster
- # Luft-Wärmepumpe
- # teils Fußbodenheizung
- # Schwedenofen im OG
- # großer Balkon OG (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- # 2 Badezimmer
- # Gäste-WC
- # Gemeinschaftsgarten
- # Hausmeisterservice
- # Vollunterkellerung
- # Entkalkungsanlage (Grünbeck)





EXCELLENCE Maklerhaus  
[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

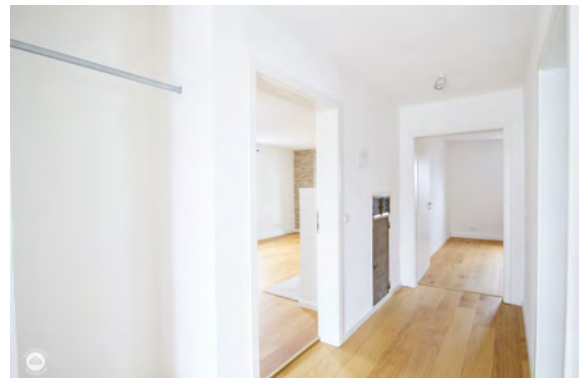
Titelbild



Außenansicht



Außenansicht



Flur OG



Wohnen OG



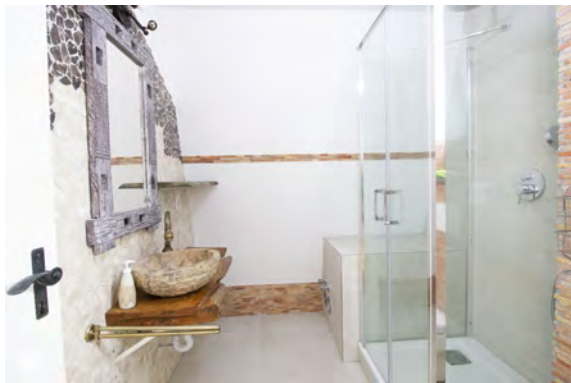
Ofen Wohnen



Wohnen



Badezimmer OG



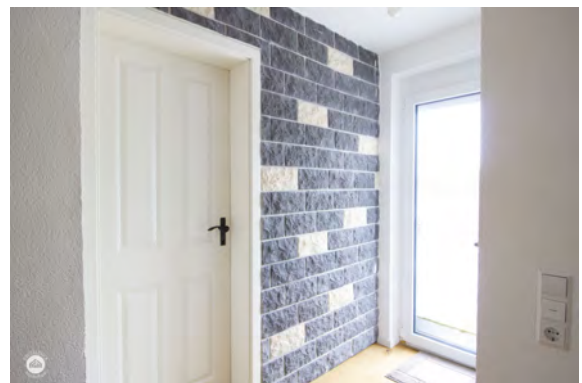
Bad OG



Bad OG



Bad OG



Flur OG Richtung Balkon





Zimmer OG



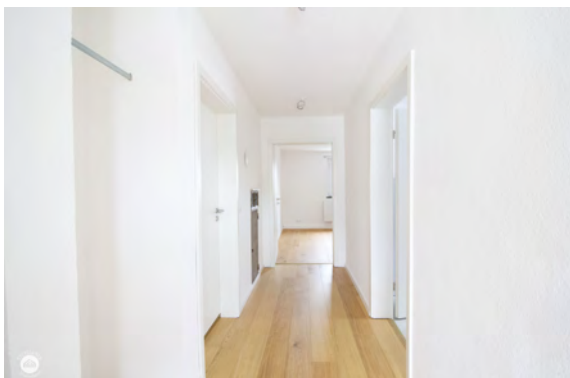
Zimmer OG



Küche OG



Küche OG



Flur OG



Dachgeschoss





Grundriss EG.jpg



Grundriss OG.jpg



Grundriss DG.jpg





## Ihr Ansprechpartner

**Herr Thorsten Kunder**

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

### Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.