

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Langenargen

**Wohnen und Arbeiten wo andere Urlaub machen mit  
Sicht auf die Berge**



Objekt-Nr. OM-421062

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.195.000 €**

88085 Langenargen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	841,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,50	Carports	1
Wohnfläche	253,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus liegt in Langenargen am Bodensee. Es liegt in sonniger Süd-West Ausrichtung und profitiert so vom Licht zu jeder Tageszeit. Im Winter wärmend, im Sommer Schatten spendend durch den tiefen Dachvorsprung im Carport der bisher als Lounge genutzt wurde. Hier ist es angenehm beschattet und lädt jederzeit zum Feiern ein.

Durch die außen separate angelegte Treppe, die zum Dachgeschoss führt, lässt sich gut wohnen, da hier eine gute Abgrenzung im Haus gegeben ist. So kann in den oberen Räumen Publikumsverkehr stattfinden.

Das Innere erinnert an einen toskanischen Landhausstil. Der Garten als wunderschöner Rückzugsort, um nach einem harten Arbeitstag den Abend ausklingen zu lassen. Der Jacuzzi lädt zusätzlich zum Verweilen ein.

Mit 9 Wohn- oder Büroräumen, einem offenen Wohn-, Küchen- und Essbereich sowie drei Bäder

(ein Bad je Stockwerk) bleibt viel Gestaltungsraum, um eigene Träume zu verwirklichen.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer privaten Anliegerstraße in einem ruhigen Gewerbegebiet. Aus diesem Grund muss die berufliche Nutzung des Gebäudes über 50% sein. Die Grundrisse zeigen eine mögliche Nutzung der jeweiligen Räume. Optimal für Unternehmensberater, Freiberufler, Handelsvertretungen, Steuerberater,...

Makleranfragen sind unerwünscht! Provisionsfrei!

## Ausstattung

Ausstattung

- ++ Massives Hauptgebäude mit Ytongdach
- ++ PV-Anlage mit 9,9 kWp
- ++ Kunststoff-Fenster, mit 2-fach-Verglasung
- ++ Sichtdachstuhl im Carport - großzügiges Raumgefühl
- ++ Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad Obergeschoss, Radiatoren in weiteren Bereichen
- ++ Gas-Brennwertheizung
- ++ Eine Einbauküche und eine Teeküche
- ++ Echtholz furnierte Innentüren
- ++ Fliesen im gesamten Erdgeschoss, gesamten Dachgeschoss und im Bad und Diele im Obergeschoss
- ++ Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- ++ Bad auf jeder Etage
- ++ Mehrere Terrassen und Sitzplätze
- ++ Mehrere Stellplätze
- ++ Hauswirtschaftsbereich mit Waschmaschinenanschluss
- ++ Ruhiger, gepflegter Garten mit schöner Bepflanzung.
- ++ Jakuzzi unter der Terrasse

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

**Lage**

Der Bodensee mit seiner Uferpromenade und dem Yachthafen sind ca 1,5km entfernt und gut erreichbar mit einem gemütlichen Spaziergang.

Den Bahnhof erreichen Sie fußläufig in ca.8 Gehminuten, der nächste erreichbare Flughafen ist nur ca.20 Autominuten entfernt.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in 500 m -1,5 km erreichbar.

Die Gegend ist ein ruhiges Gewerbegebiet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-und Essbereich

# Exposé - Galerie



Jacuzzi



Büro



# Exposé - Galerie



Büro



Bad OG

# Exposé - Galerie



Galerie DG



Bad DG



# Exposé - Galerie



Büro DG



Hausansicht

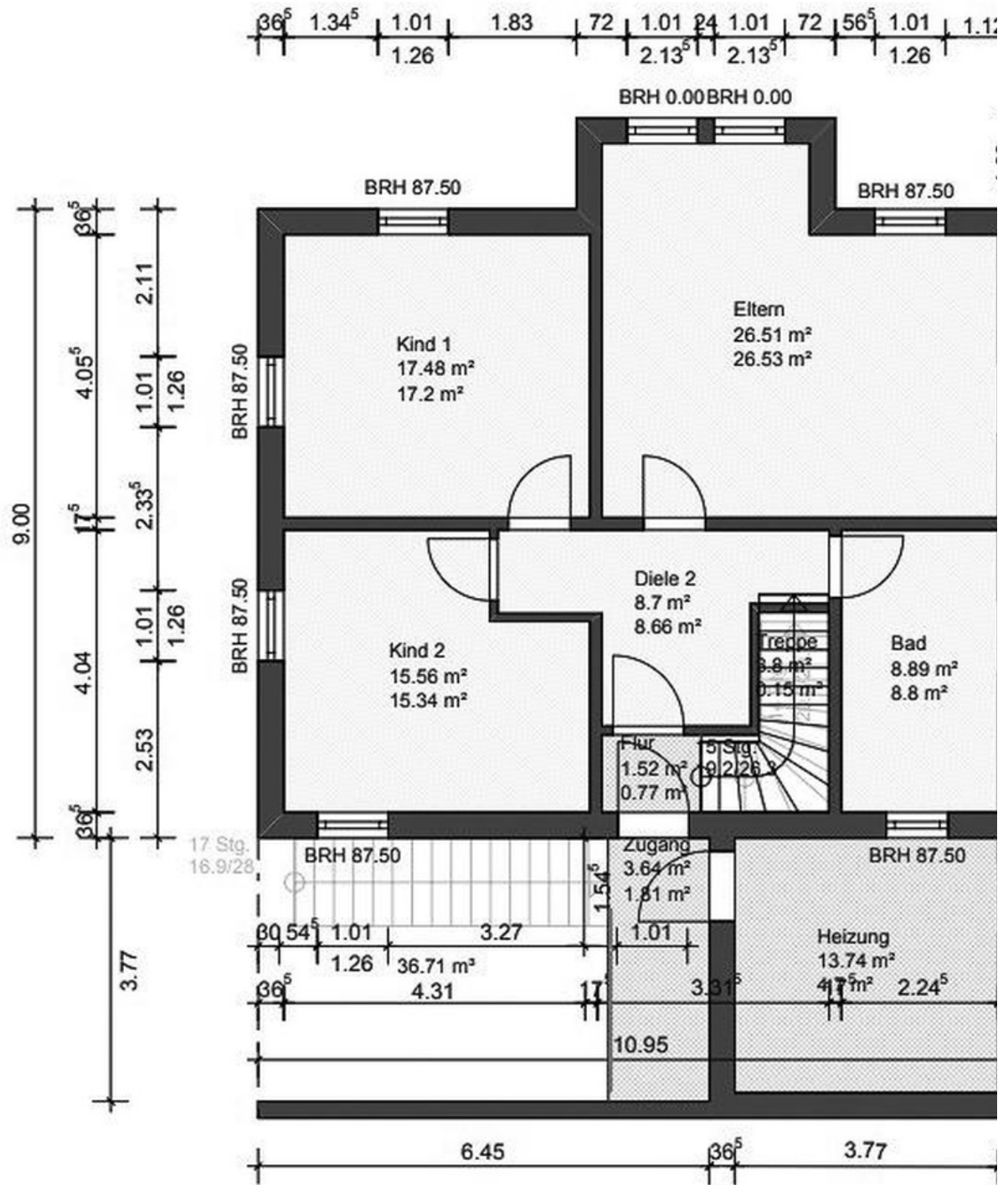


# Exposé - Galerie



Hausansicht mit Carport

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

**17 Stg.  
16.9/28**

The floor plan includes the following rooms and areas:

- Wohnen und Essen:** 42.76 m<sup>2</sup>, 43.22 m<sup>2</sup>
- Büro 1:** 10.04 m<sup>2</sup>, 10.17 m<sup>2</sup>
- amer. Küche:**
- Diele 1:** 14.36 m<sup>2</sup>, 6.34 m<sup>2</sup>
- Abstell.:** 7.37 m<sup>2</sup>, 7.33 m<sup>2</sup>
- Speisek.**: 3.22 m<sup>2</sup>, 3.23 m<sup>2</sup>
- WC Gäste:** 4.42 m<sup>2</sup>, 2.2 m<sup>2</sup>
- Werkstatt:** 13.48 m<sup>2</sup>, 13.29 m<sup>2</sup>
- Carport:** 23.98 m<sup>2</sup>

Other labels include BRH 87.50, BRH 87.00, BRH 87.5d, and various dimension lines indicating measurements in meters and centimeters.

The floor plan shows a building with the following dimensions and room areas:

- Overall Dimensions:**
  - Width: 10.95
  - Depth: 9.00
- Room Details:**
  - Bemusterung:** 14.81 m<sup>2</sup> (shaded), 14.75 m<sup>2</sup> (unshaded)
  - Büro:** 24.89 m<sup>2</sup> (shaded), 24.84 m<sup>2</sup> (unshaded)
  - Planung und Technik:** 16.18 m<sup>2</sup> (shaded), 12.88 m<sup>2</sup> (unshaded)
  - Diele 3:** 15.02 m<sup>2</sup> (shaded), 9.69 m<sup>2</sup> (unshaded)
  - Musterbad:** 7.77 m<sup>2</sup> (shaded), 7.62 m<sup>2</sup> (unshaded)
- Other Features:**
  - Staircase: 15.50 m<sup>2</sup> (shaded), 19.22 m<sup>2</sup> (unshaded)
  - Roof slope: Dachneigung 38°
  - Kniestock: 92cm
  - BRH 0.00, BRH 87.50, BRH 0.00, BRH 87.50

Seite 11/11