

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Langenargen

### 3-Zimmer Wohnung in Traumlage mit Küche und Terrasse



Objekt-Nr. OM-437889

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Frey

Kirchstraße 3  
88085 Langenargen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                    |                |                 |
|-----------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr               | 2022               | Übernahme      | ab Datum        |
| Etagen                | 3                  | Übernahmedatum | 01.06.2026      |
| Zimmer                | 3,00               | Zustand        | Neuwertig       |
| Wohnfläche            | 75,00 m²           | Schlafzimmer   | 2               |
| Nutzfläche            | 90,00 m²           | Badezimmer     | 1               |
| Energieträger         | Luft- /Wasserwärme | Etage          | Erdgeschoss     |
| Summe Nebenkosten     | 200 €              | Stellplätze    | 1               |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €               | Heizung        | Fußbodenheizung |
| Mietsicherheit        | 4.000 €            |                |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese einmalig schöne Wohnung befindet sich im rückwertig gelegenen EG eines zentral in Langenargen gelegenen Mehrfamilienhauses.

Das Gebäude wurde 2022 intern wie extern komplett energetisch nach KfW-Standard saniert und ausgebaut (KfW 70 Effizienzhaus mit Luft-Wärmepumpe).

Die Nebenkosten sind auf Grund der umfangreichen energetischen Sanierung äußerst gering.

Das Gesamtobjekt besteht aus einem Assemblee eines historischen Fachwerkhauses mit einem modernen und zeitgemäßen Neubau.

Die Wohnung besticht durch ihre einmalige Lage, die Ausstattung und große Terrasse, die sich vor dem Wohn- und Schlafzimmer befindet.

Zudem ist das Objekt barrierefrei und kann ebenerdig ohne Stufen begangen werden.

## Ausstattung

Die moderne 3-Zimmerwohnung mit ihren gut geschnittenen 90m<sup>2</sup> Nutzfläche ist innen und außen auf höchstem Niveau ausgestattet.

Neben einer vollflächigen Fußbodenheizung bestechen die moderne Einbauküche, das elegante Bad mit Badewanne und Regendusche sowie die große Terrasse.

Alle Materialien sind hochwertig gewählt und verarbeitet.

Haptisch ansprechende und strapazierfähige Vinylböden, anthrazitfarbene Badfliesen sowie Hochglanz Küchenfronten gehören ebenso zu den luxuriösen Ausstattungsmerkmalen wie die 3-fach verglasten und bodentiefen Terrassenfenster der Außenterrasse.

In allen Räumen sind Deckenspots eingebaut, so dass Sie sich um keinerlei Leuchten kümmern müssen. Die Spots sind zudem dimmbar.

Die Küche besticht zudem mit hochwertigen Einbaugeräten in Hochglanz Schwarz.

Am frühen Abend lädt die 20m<sup>2</sup> große Außenterrasse zum Entspannen sowie zum gemeinsamen Grillen mit Freunden ein.

Erholen Sie sich in Ihrer eigenen großen Freiluftoase bevor Sie die 100m zum See laufen um sich vom anstrengenden Tag bei einem Bad abzukühlen.

Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz vor dem Haus sowie Abstellmöglichkeiten im Hausinternen Fahrradraum.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Für eine verbindliche Vermietung benötige ich von Ihnen folgende Unterlagen:

1. Eine unterschriebene Mieterselbstauskunft
2. Aktuelle SCHUFA Auskunft
3. Letzten 3 Gehaltsnachweise

\*\*\*\*\* BESICHTIGUNGSTERMINE \*\*\*\*\*

Bitte melden Sie sich zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bei mir.

Ein Besichtigungstermin muss auch mit den aktuellen Mietern abgestimmt werden, weshalb die Terminauswahl etwas eingeschränkter sein wird.

Wir versuchen Termine am Wochenende oder Feierabend nach 18 Uhr zu bevorzugen.

Auf Ihre Anfrage freue ich mich bereits,

mit freundlichen Grüßen

P. Frey

## **Lage**

Die Immobilie liegt im Herzen von Langenargen nur ca. 150m vom Gondelhafen und der beliebten Ufer- und Badepromenade entfernt.

Fußläufig sind es keine 2 Minuten zum Baden, Surfen, Kaffee trinken oder Abendessen am See.

Restaurants, Bars und der Club im Schloss Montfort sind direkt am See innerhalb von 5 Gehminuten zu erreichen.

Vom Anlegesteg aus legen mehrfach am Tag Schiffe der Weißen Flotte ab.

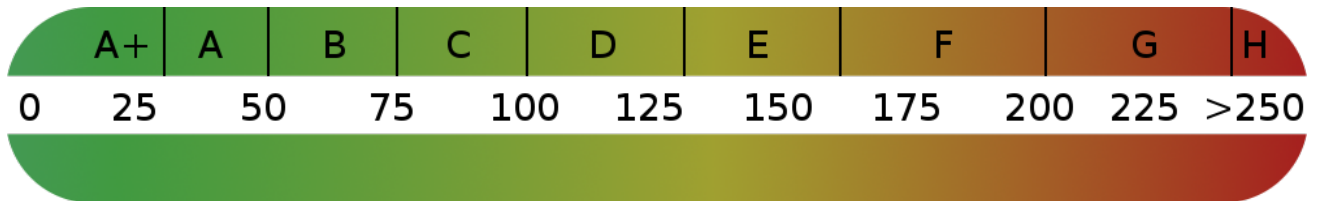
Der örtliche Bahnhof in ca. 300m Entfernung ermöglicht Ihnen direkt vor der Haustüre die Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn mit 10 Minuten nach Friedrichshafen oder 15 Minuten nach Lindau.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 33,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |



## Exposé - Galerie



Blick auf den See vom Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Waschbecken mit Spiegel

# Exposé - Galerie



Badewanne mit Regendusche



Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Fußbodenheizung



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

