

# Exposé

## Einfamilienhaus in Langenargen

**Traumhafte 253 m<sup>2</sup> Wohnen/Arbeiten, Blütengarten und viel Platz mit Ausbaupotential. Privatverkauf**



Objekt-Nr. **OM-449678**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **995.000 €**

88085 Langenargen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	820,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Carports	1
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Langenargen vereint großzügiges Wohnen mit vielfältigen gewerblichen Möglichkeiten. Ob Sie ein Business führen, ein platzintensives Hobby (Oldtimer, Atelier, Werkstatt) pflegen oder einfach nur viel Raum für Ihre Ideen suchen – diese Immobilie mit Energieklasse C bietet Ihnen alle Freiheiten.“

Besonderheiten der Ausstattung:

„Vergessen Sie klassische Nutzkeller: Hier verfügen selbst die als Gewerbefläche deklarierten Räume über Tageslicht und Fußbodenheizung. Die intelligente Aufteilung ermöglicht eine rechtssichere Nutzung gemäß der 51%-Gewerberegelung, während die Übergänge zwischen Wohnen und Arbeiten fließend gestaltet sind.“

Repräsentatives Musterhaus mit großzügiger Betriebsleiterwohnung & XXL-Garten

Die Eckdaten auf einen Blick:

- Lage: 88085 Langenargen (Zentral & See nah)
- Grundstück: ca. 820 m<sup>2</sup> (eingewachsen mit Lounge-Bereich)
- Gesamtfläche: ca. 253 m<sup>2</sup> (Wohnen & Gewerbe kombiniert)
- Energieeffizienz: Klasse C (Zukunftssicher!)
- Parken: 4 Stellplätze + Carport/Lounge
- Kaufpreis: 995.000 € (Provisionsfrei)

---

## Objektbeschreibung

Willkommen in einer Immobilie, die Flexibilität neu definiert. Dieses gepflegte Anwesen wurde als Musterhaus mit integrierter Betriebsleiterwohnung konzipiert und bietet die seltene Gelegenheit, großzügiges Wohnen mit gewerblicher Freiheit an einem der attraktivsten Orte am Bodensee zu verbinden.

Ob Sie ein Architekturbüro, eine Agentur, eine Praxis oder ein Handwerksunternehmen führen – hier finden Sie den Raum, den Sie brauchen. Durch die rechtliche Einstufung genießen Sie nicht nur steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten, sondern auch ein Raumangebot, das herkömmliche Einfamilienhäuser weit übertrifft.

## Highlights der Immobilie

1. Wohnen auf hohem Niveau: Die Privatbereiche bestechen durch helle Räume und eine intelligente Aufteilung. Dank der Energieklasse C wohnen Sie hier nicht nur großzügig, sondern auch energetisch effizient und kostensparend.
2. Gewerbeflächen mit Wohnraum-Standard: Keine dunklen Lagerhallen! Die gewerblich deklarierten Flächen (ca. 51 % der Gesamtfläche) sind voll beheizt (Fußbodenheizung im kompletten EG) und verfügen über reichlich Tageslicht. Ob als Showroom, Büro oder hochwertiges Lager – die Qualität der Räume entspricht modernem Wohnstandard.
3. Der Garten – Ihre private Insel: Auf 820 m<sup>2</sup> Grund erwartet Sie eine grüne Oase. Ein besonderer Clou: Der massive Carport wurde liebevoll zur Outdoor-Lounge umgestaltet. Hier genießen Sie Feierabende in absoluter Privatsphäre, während Ihr Fuhrpark auf den drei separaten Stellplätzen sicher untergebracht ist.
4. Das Dachgeschoss ist das technologische Herzstück für Kreative oder Unternehmer. Dank vorhandener Anschlüsse für Starkstrom und Wasser sind hier die Nutzungsmöglichkeiten (Atelier, IT-Studio, Praxisraum) keine Grenzen gesetzt.

5. Ein besonderer Vorteil für Investoren und Expander: Das Grundstück bietet signifikante Reserven für eine Nachverdichtung. Da ein Anbau idealerweise auf der Nordost-Seite platziert werden kann, bleibt der Charakter der sonnigen Garten-Oase vollständig erhalten

Die Fakten für Ihre Planung

- Bauweise: Hochwertige Massivbauweise / Musterhaus-Standard (massives Ytongdach)
- Nutzungskonzept: Rechtssichere Kombination aus Gewerbe und Wohnen (Betriebsleiterwohnung).
- Flexibilität: Die gewerblichen Räume können aufgrund der hochwertigen Ausstattung (Heizung/Licht) flexibel in das Lebenskonzept integriert werden.
- Lage-Vorteil: Ruhiges Arbeiten im Gewerbegebiet mit kurzen Wegen zum Bodenseeufer und zum Ortskern.

## Ausstattung

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Fläche: Ca. 253 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf 3 Etagen.
- Grundstück: Ca. 820 m<sup>2</sup> (Süd-West-Ausrichtung).
- Gewerbe-Bonus: Separate Business-Zugänge (EG & DG) für diskreten Kundenverkehr.
- Bebaubarkeit: Hohe GRZ/GFZ durch Gewerbegebiets-Status – Anbau im Norden/Osten problemlos möglich.
- Technik: Fußbodenheizung (EG komplett/OG Bad), sonst Zentralheizung, Energieklasse C, Starkstrom im DG.
- Außenanlagen: Eingewachsener Garten mit Ganzjahres-Blüte, gemütlicher Grillplatz und großzügig gepflasterte Hofzufahrt.

Warum diese Immobilie das Richtige für Sie ist:

Dieses Haus richtet sich an Macher, die den Wert von Platz und Unabhängigkeit schätzen. Während andere in Langenargen auf kleinen Grundstücken eng beieinander wohnen, bietet Ihnen dieses Anwesen die Freiheit eines 820 m<sup>2</sup> Grundstücks zu einem Quadratmeterpreis, der deutlich unter dem regionalen Schnitt liegt.

Verkauf von Privat – Sparen Sie ca. 35.000 € Maklerprovision!

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Finden Sie sich hier?

- Freiberufler (Architekten, Coaching, Anwälte, Steuerberater)
- Kreative (Designer, Fotografen, Künstler)
- Startup-Gründer/IT-Firmen
- Handwerker/Händler

Wer sich hier entfalten möchte, ist hier richtig!

## Lage

Langenargen am Bodensee zählt zu den gefragtesten Wohnorten der Region. Das Anwesen liegt in einem ruhig gelegenen Gebiet, was Ihnen insbesondere nach Feierabend und an den

Wochenenden eine außergewöhnliche Ruhe garantiert. Das Seeufer, der Hafen und der Ortskern sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Viel Platz für Ihre Pläne

# Exposé - Galerie



Willkommen zu Hause



Landhausküche & Eckbank-Idyll

# Exposé - Galerie



Jacuzzi



Zwei Eingänge für Flexibilität

# Exposé - Galerie



Management- Büro



Master-Bedroom

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang

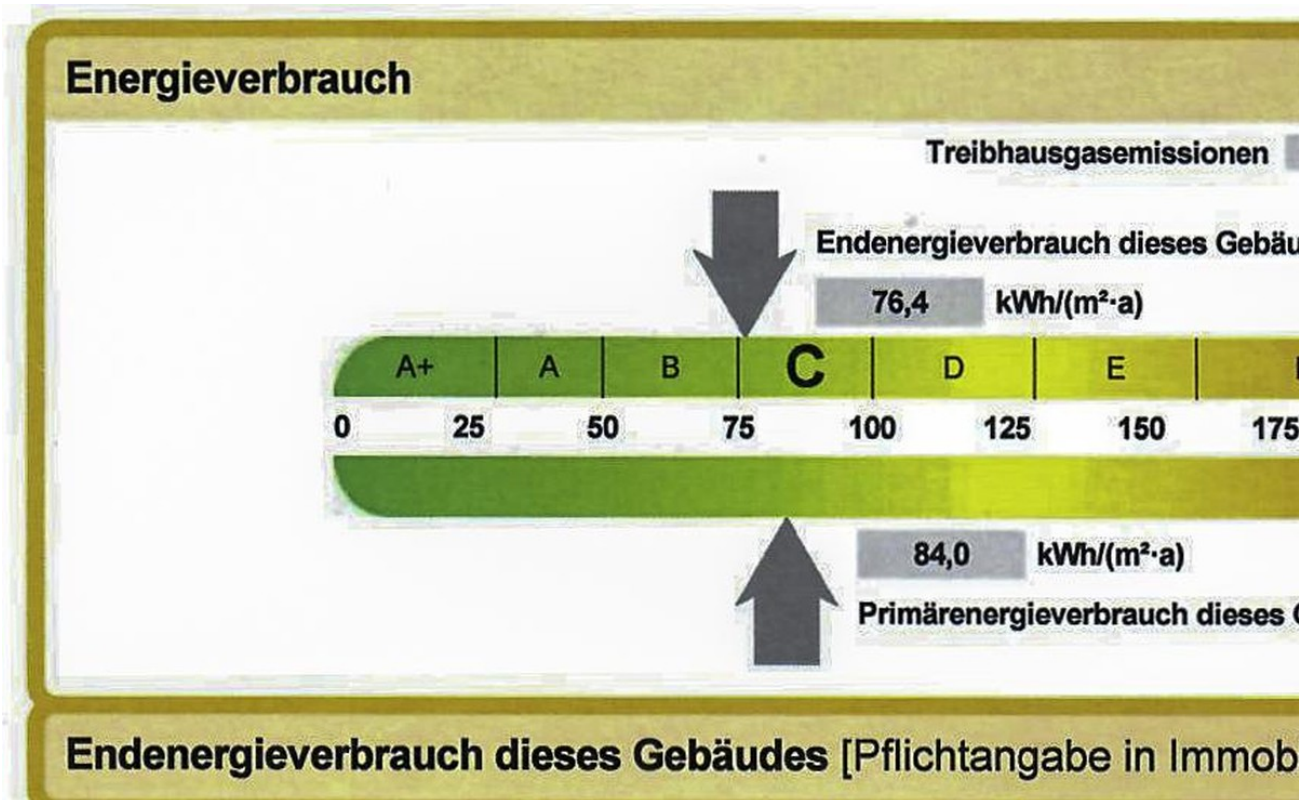


Wellnessbad



LichtdurchflutetesLoft-Atelier

# Exposé - Galerie

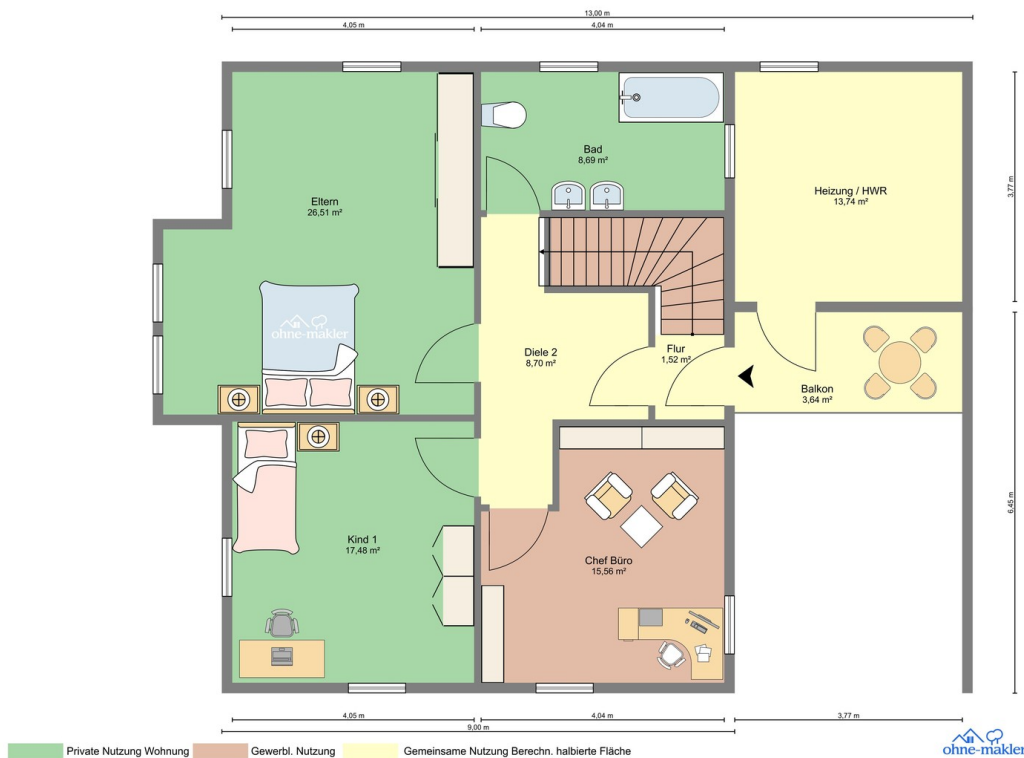


Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

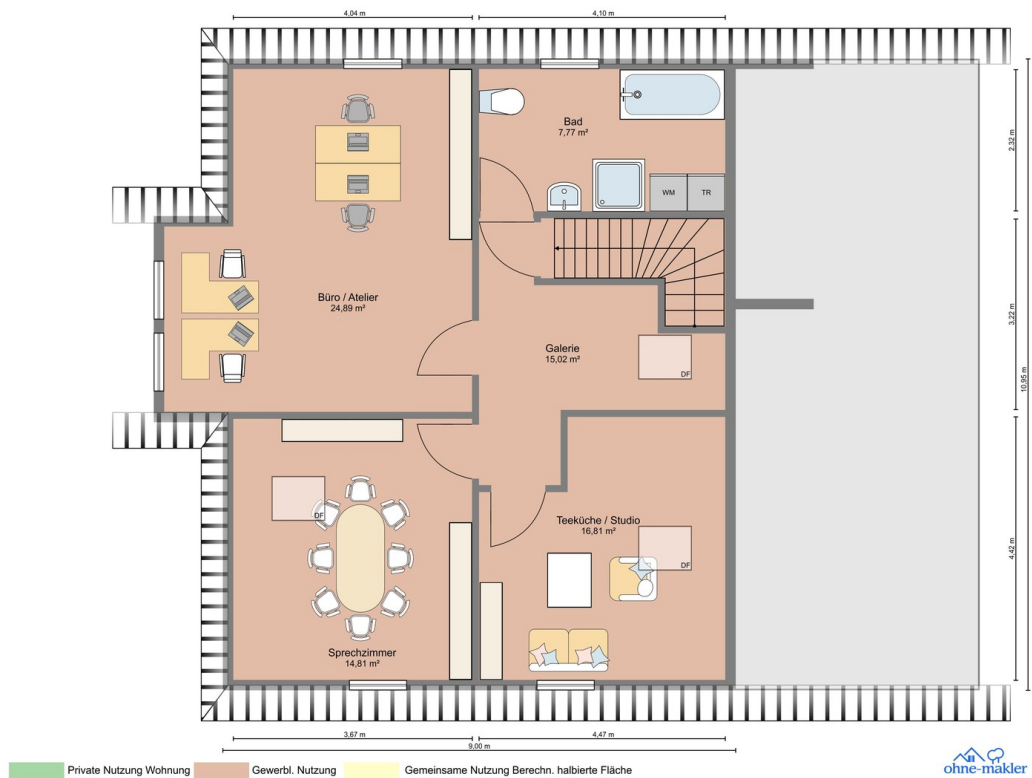


Barrierefreies Business & EG



Privat-Etage & Office- Bereich

# Exposé - Grundrisse



Ihr Innovations-Zentrum