

Architektonisches Highlight in Langenau



Eine Immobilie für Familien, Paare und Kapitalanleger

Unser Neubau in Langenau bei Ulm bietet Wohnraum für jede Altersgruppe. Das Objekt befindet sich an der Ecke Sudetenstraße/Am Steinhäusle direkt in Langenau.



BAUTRÄGER



Die Bektas Wohnbau GmbH & Co. KG
Obstgärten 10, 89129 Setzingen

VERMITTLUNG DER WOHNUNGEN

LONETAL-IMMOBILIEN

Jürgen Gans

An der Lone 2/3
89173 Lonsee

Telefon 0 73 36 / 9 68 98 81
Mobil 01 60 / 97 31 18 66



info@lonetal-immobilien.de
www.lonetal-immobilien.de

LAGE LANGENAU

Das baden-württembergische Langenau ist mit rund 15.000 Einwohner eine der großen Städte im Alb-Donau-Kreis am Rande der schwäbischen Alb, fast genau zwischen München und Stuttgart. Die nächstgrößere Stadt ist Ulm.

Sowohl Kindergärten als auch Kindertagesstätten und Schulen mit allen Bildungsabschlüssen und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

Vor Ort gibt es zahlreiche Freizeitangebote wie ein Frei- und Hallenbad mit Saunalandschaft, das Naturschutzgebiet Langenauer Ried und kann mit über 80 Vereinen glänzen.

Langenau ist durch seine Anbindung an das überregionale Schienennetz geschickt gelegen, an der Bahnstrecke von Ulm nach Aalen.
Auch über die Anschlüsse der Autobahn A7 (Füssen-Würzburg) und A8 (Stuttgart-München) ist Langenau sehr gut zu erreichen.

SUDETENSTRASSE LANGENAU

Eine Immobilie für Familien, Paare und Kapitalanleger

Unser Neubau in Langenau bei Ulm bietet Wohnraum für jede Altersgruppe. Das Objekt befindet sich an der Ecke Sudetenstraße/Am Steinhäusle direkt in Langenau.

Es entsteht ein architektonisch anspruchsvolles Mehrfamilienhaus mit Gartenfläche und moderner gemeinsamer Tiefgarage.

Kaufpreise Wohnung ab 290.000 € - 793.000 €

Kaufpreis Außenstellplatz 13.000 €

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz 23.000 €

-
- 11 Eigentumswohnungen
 - Grundrisse zwischen ca. 58 qm und 140 qm
 - 8 Tiefgaragen- und 3 Außenstellplätze
 - Barrierearme Zugänge mit Aufzug
 - 2- bis 4-Zimmer-Wohneinheiten
-

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Sudetenstraße 9 in 89129 Langenau.

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über die Straße Am Steinhäusle / Sudetenstraße.

Auf dem Grundstück entsteht im Zuge der Realisierung 1 Wohngebäude in 4-geschossiger Bauweise. Das Gebäude ist unterkellert.

Im Untergeschoss befinden sich Nebenräume wie Technikzentrale, Trockenraum, Elektroraum, Kellerräume und Fahrradraum, Raum für Kinderwägen und Gehhilfen sowie eine gemeinsame Tiefgaragenanlage.

Das Wohngebäude ist über alle Geschosse über ein Treppenhaus sowie einer Aufzugsanlage erreichbar.

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch weitere ebenerdige Stellplätze. Die Tiefgaragenanlage ist über eine Rampenanlage und separatem Zugang ins Untergeschoss erschlossen. Die Unterbringung von Müllboxen ist in einer separaten Einhausung im UG des Gebäudes platziert.

Grundrisse der noch verfügbaren Wohnungen

Wohnung 2

2 ZIMMER

Gartengeschoß

Gesamtfläche ca. 58,83 m² **

KAUFPREIS AB 325.000 €



| | |
|--|----------------------------|
| Flur | 3,52 m ² |
| Wohnen/Essen | 19,24 m ² |
| Kochen | 5,33 m ² |
| Abstellraum | 2,57 m ² |
| Schlafen | 13,56 m ² |
| Bad | 8,29 m ² |
| — | — |
| Terrasse 1 (50% von 4,43 m ²) | 2,21 m ² |
| Terrasse 2 (25% von 16,45 m ²) | 4,11 m ² |
| — | — |
| Wohnfläche gesamt | 58,83 m² |
| Gartenanteil | 25,86 m ² |



Erdgeschoss

Unverbindliche Darstellung / Änderungen vorbehalten / Angaben unter Vorbehalt

Wohnung 3

2 ZIMMER

Gartengeschoß

Gesamtfläche ca. 56,03 m² **

KAUFPREIS AB 305.000 €



| | |
|--|----------------------------|
| Flur | 5,54 m ² |
| Wohnen/Essen/Kochen | 20,59 m ² |
| Abstellraum | 2,44 m ² |
| Schlafen | 12,29 m ² |
| Bad | 5,92 m ² |
| — | — |
| Terrasse 1 (50% von 9,74 m ²) | 4,87 m ² |
| Terrasse 2 (25% von 17,51 m ²) | 4,38 m ² |
| — | — |
| Wohnfläche gesamt | 56,03 m² |
| Gartenanteil | 39,69 m ² |



barrierefrei

Erdgeschoss

Unverbindliche Darstellung / Änderungen vorbehalten / Angaben unter Vorbehalt

Wohnung 4

3 ZIMMER

Gartengeschoß

Gesamtfläche ca. 94,43 m² **

KAUFPREIS AB 525.000 €



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —

| | | |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Flur | | 13,53 m ² |
| Wohnen/Essen | | 32,99 m ² |
| Kochen | | 7,68 m ² |
| Abstellraum | | 1,13 m ² |
| Schlafen | | 13,75 m ² |
| Zimmer | | 10,73 m ² |
| Bad | | 9,83 m ² |
| — | | |
| Terrasse 1 | (50% von 4,89 m ²) | 2,45 m ² |
| Terrasse 2 | (25% von 9,35 m ²) | 2,34 m ² |
| — | | |
| Wohnfläche gesamt | | 94,43 m² |
| Gartenanteil | | 27,63 m ² |



barrierefrei

Erdgeschoss

Unverbindliche Darstellung / Änderungen vorbehalten / Angaben unter Vorbehalt

Wohnung 5

2 ZIMMER

1. Obergeschoß

Gesamtfläche ca. 60,46 m² **

KAUFPREIS AB 339.000 €



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —

| | |
|--------------|----------------------|
| Flur | 3,69 m ² |
| Wohnen/Essen | 22,83 m ² |
| Kochen | 5,86 m ² |
| Abstellraum | 2,32 m ² |
| Schlafen | 15,00 m ² |
| Bad | 8,57 m ² |

—
Balkon (50% von 4,39 m²) 2,20 m²

—
Wohnfläche gesamt 60,46 m²

DF = Dachfenster



1. Obergeschoß

Unverbindliche Darstellung / Änderungen vorbehalten / Angaben unter Vorbehalt

Wohnung 8

3 ZIMMER

1. Obergeschoß

Gesamtfläche ca. 92,06 m² **

KAUFPREIS AB 520.000 €



| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Flur/Garderobe | 13,53 m ² |
| Wohnen/Essen | 32,99 m ² |
| Kochen | 7,68 m ² |
| Abstellraum | 1,13 m ² |
| Schlafen | 13,75 m ² |
| Zimmer | 10,73 m ² |
| Bad | 9,83 m ² |
| — | — |
| Balkon (50% von 4,84 m ²) | 2,42 m ² |
| — | — |
| Wohnfläche gesamt | 92,06 m² |



barrierefrei

1. Obergeschoß

Unverbindliche Darstellung / Änderungen vorbehalten / Angaben unter Vorbehalt

Wohnung 9

4 ZIMMER

2. Obergeschoß

Gesamtfläche ca. 140,61 m² **

KAUFPREIS AB 793.000 €



| | |
|--|-----------------------------|
| Flur/Garderobe | 7,96 m ² |
| Wohnen/Essen | 37,56 m ² |
| Kochen | 14,06 m ² |
| Abstellraum | 1,25 m ² |
| Schlafen | 11,58 m ² |
| Ankleide | 7,84 m ² |
| Bad | 12,70 m ² |
| Dusche/WC | 4,87 m ² |
| Zimmer 1 | 12,53 m ² |
| Zimmer 2 | 13,43 m ² |
| — | — |
| Balkon (50% von 18,03 m ²) | 9,01 m ² |
| — | — |
| Wohnfläche gesamt | 140,61 m² |



2. Obergeschoß

Unverbindliche Darstellung / Änderungen vorbehalten / Angaben unter Vorbehalt.

Wohnung 10

3 ZIMMER

2. Obergeschoß

Gesamtfläche ca. 78,08 m² **

KAUFPREIS AB 440.000 €



| | |
|--|----------------------------|
| Flur/Garderobe | 2,97 m ² |
| Wohnen/Essen | 27,41 m ² |
| Kochen | 8,54 m ² |
| Abstellraum | 2,50 m ² |
| Schlafen | 12,09 m ² |
| Zimmer | 13,62 m ² |
| Bad | 5,75 m ² |
| — | — |
| Balkon (50% von 5,03 m ²) | 2,52 m ² |
| Dachterrasse (25% von 10,71 m ²) | 2,68 m ² |
| — | — |
| Wohnfläche gesamt | 78,08 m² |



2. Obergeschoß

Unverbindliche Darstellung / Änderungen vorbehalten / Angaben unter Vorbehalt

AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Wohnungseingangstüren

Weiß beschichtetes Holztürblatt in Holzumfassungszarge, Schallax, Türspion, Mehrfachverriegelung und Zylinderschloss.

Zimmertüren

Holztürblatt weiß mit UV-Acryllack Beschichtung in Holzumfassungszarge mit Gummidichtung. Edelstahl Türdrücker mit Buntbart- bzw. WC-Beschlag.

Fliesenarbeiten

Bad

Keramische Wandfliesen, Format 30/60 cm.

Im Bereich der Badewanne wird bis Oberkante +1,50m vom Fertigfußboden gefliest, bei den Waschbecken wird bis Oberkante Vormauerung (1,20 m hochgefließt) seitlich wird an der Badewanne 80 cm breit gefliest, an den Waschbecken 60 cm und im Bereich der Dusche 3-seitig raumhoch gefliest.

Nicht geflieste Wandflächen erhalten einen weißen Latexanstrich in RAL 9010

Boden:

Feinsteinzeugfliese oder glasierte Steinzeugfliese 30/60 cm

WC

Wand- und Bodenfliesen wie im Bad.

Die Wandfliesen werden (bis 1,20 m) im Bereich des Handwaschbeckens und des WC's vorgesehen, seitlich wird 60 cm breit gefliest.

Nicht geflieste Wandflächen erhalten einen weißen Latexanstrich in RAL 9010.

Kochen

Wandfliesen an der Spüle und Herd sind nicht enthalten, diese sind im Zuge des Kucheneinbaus vom Käufer auszuführen

Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Wände in den Wohnräumen erhalten eine Raufasertapete mit weißem Anstrich in RAL 9010.

Die Betondecken (Fertigteildecken) werden an den Fugen gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen.

Bodenbeläge

Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Kinder- und Arbeitszimmer, Diele, Flure und Küche erhalten einen Vinylbelag inkl. passenden Sockelleisten auf einer Fußbodenheizung verlegt.

Ausstattung Bad

Die Bäder erhalten Badewannen in Stahl emailliert (nach Plan).

Die Duschen werden mit gefliestem Boden im Gefälle verlegt und mit Duschrinnen ausgeführt, Fliesen entsprechend den Bodenfliesen im Bad.

Porzellanwaschbecken, größtenteils Ablagen durch geflieste Vormauerungen, wandhängendes Tiefspülklosett sowie Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsifon, Anschluss für Wäschetrockner (Ausführung je nach Grundriss der Einzelwohnung).

Zubehör

Handtuchhalter zweiarmig, Toilettenpapierhalter sowie Kristallspiegel (Größe 80x80 cm).

Die Anzahl und Art der Ausstattung ist aus den Grundrissplänen ersichtlich.

WC

Die WC's werden mit wandhängenden Tiefspülklosetts und Porzellanwaschbecken ausgestattet.

Zubehör

Handtuchhaken, Toilettenpapierhalter sowie Kristallspiegel (80x80 cm)

Allgemein

Sämtliche Sanitärartikel in der Farbe weiß.

Einrichtungsgegenstände

Die in den Prospekten, im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragene Möblierung (auch für Kücheneinrichtungen oder Terrasse, Balkon, Grünflächen) dient, wenn nicht ausdrücklich etwas vermerkt ist, nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und ist in den Leistungen nicht enthalten.

Gleiches gilt für die in den Außenanlagen dargestellte Bepflanzung und Möblierung.

Gewährleistung

Die Gewährleistung beginnt mit dem Tag der Übergabe und dauert 5 Jahre.

Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei technischen Anlagen ist eine regelmäßige, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber. Es wird empfohlen für die Wartung der haustechnischen Anlagen, einen Wartungsvertrag mit einer Fachfirma abzuschließen.

Elastisch ausgebildete Fugen stellen Wartungsfugen dar und unterliegen nicht der Gewährleistung. Gleiches gilt für Risse in Holz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften wie Kriechen, Schwinden und Trocknen entstehen. Diese sind unvermeidlich und stellen keine Gewährleistungsansprüche.

Dasselbe gilt auch für Anschlüsse (Fugen) unterschiedlicher Baumaterialien wie z.B. zwischen Gipskartonplatten und massiven Wandteilen.



Sind sie neugierig geworden auf Ihre neue
Traumwohnung?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



LONETAL-IMMOBILIEN

Jürgen Gans

An der Lone 2/3
89173 Lonsee

Telefon 0 73 36 / 9 68 98 81

Mobil 01 60 / 97 31 18 66

info@lonetal-immobilien.de

www.lonetal-immobilien.de