



OBJEKT 1493

## Gemütliches Reihenmittelhaus in zentraler Lage von Langenau

KUFTENSTRAÙE 67  
89129 LANGENAU

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



## Eckdaten

Baujahr:	1974
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 98,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 130 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	64 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 57 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2023 Dachfenster
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Teppichboden
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3

## Lonetel-Immobilien

Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	G
Energiekennwert:	205,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min

#### Kaufpreis

338.000,00 €

#### Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Provisionshinweis

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

#### Ansprechpartner

Jürgen Gans

T: +49 7336 9689881

[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de)

#### Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)

Seite 3/17

EXPOSE

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in einer zentral gelegenen Wohnlage in Langenau.

Über einen Vorgarten erreichen Sie den Eingangsbereich des Hauses. Der Wohnbereich ist durch einen Windfang getrennt und bietet Platz für eine Garderobe.

Das Herzstück bildet hier der Wohn-Essbereich, welcher durch große Fensterflächen und den direkten Zugang auf die Terrasse eine helles, angenehmes Wohnambiente bekommt. Die angrenzende, abgeschlossene Küche bietet mit einer Einbauküche Platz, um leckere Malzeiten zuzubereiten. Ein Gäste- WC rundet das Erdgeschoss ab.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses in welchem 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne auf Sie warten. Ein Balkon ist von einem der Schlafräume zu erreichen und bietet einen schönen Sonnenplatz an warmen Sommertagen. Eine weitere Treppe führt Sie in das ausbaubare Dachgeschoss. Hier könnte weiterer Wohnraum entstehen.

Das Reihenmittelhaus ist voll unterkellert und bietet mit 2 Kellerräumen und direktem Zugang in den Garten sowie dem Heizraum und der Waschküche weiteren Stauraum.

Eine Garage rundet dieses Immobilienangebot ab.

## Lage

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in der Stadt Langenau mit rund 15000 Einwohnern. Durch ein eigenes Krankenhaus, Frei- und Hallenbad, Ärzte, Schulen und Kindergärten hat Langenau eine sehr gute Infrastruktur sowie ein großes Freizeit- und Versorgungsangebot und ist somit ein äußerst attraktives Einzugsgebiet für Bürger. Auch die Verkehrsanbindung ist durch den nur 10 Gehminuten entfernten Bahnhof sowie einer direkten Anbindung an die A7 und A8 optimal gesichert. Auch die Ortsteile Albeck, Hörvelsingen und Göttingen sind durch ein attraktives Stadtbusnetz bequem zu erreichen.

## Lonetal-Immobilien

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

- Diele
- Wohn-Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- separate Küche inkl. Einbauküche
- Gäste WC

### Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon

### Dachgeschoss:

- unausgebaut

### Untergeschoss:

- 2 Kellerräume
- Heizraum mit Zentralheizung ( Gas)
- direkter Zugang in den Garten

### Sonstiges:

- Zentralheizung Gas
- Garage
- Garten

## Sonstiges

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.

### Lonetal-Immobilien



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Hausansicht



Eingangsbereich

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 6/17

EXPOSE



Eingangsbereich



Gästetoilette



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

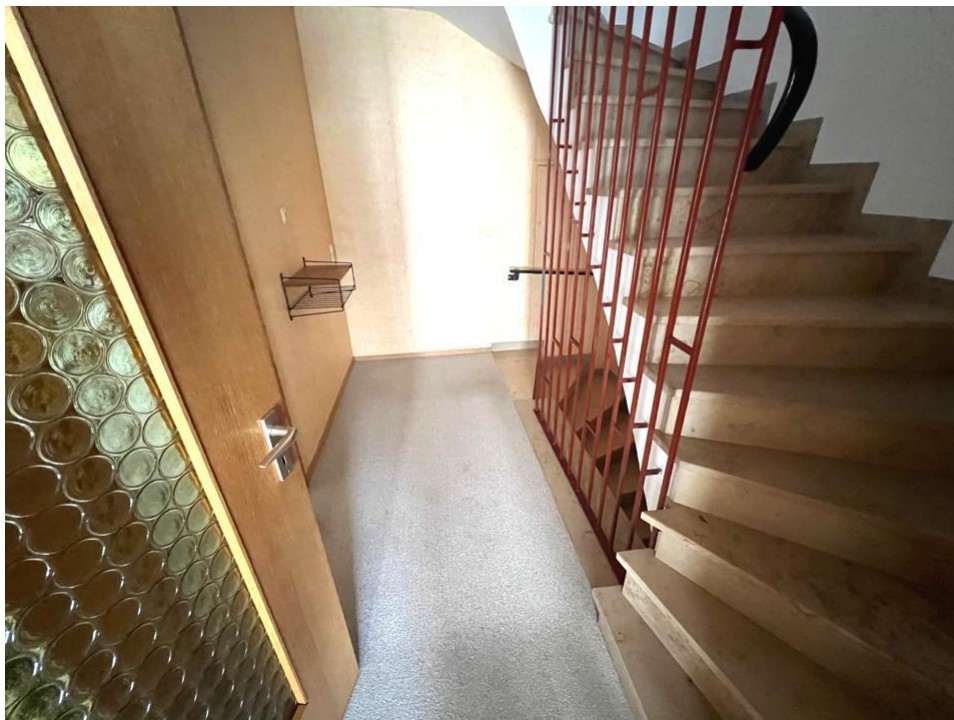
Seite 8/17

EXPOSE





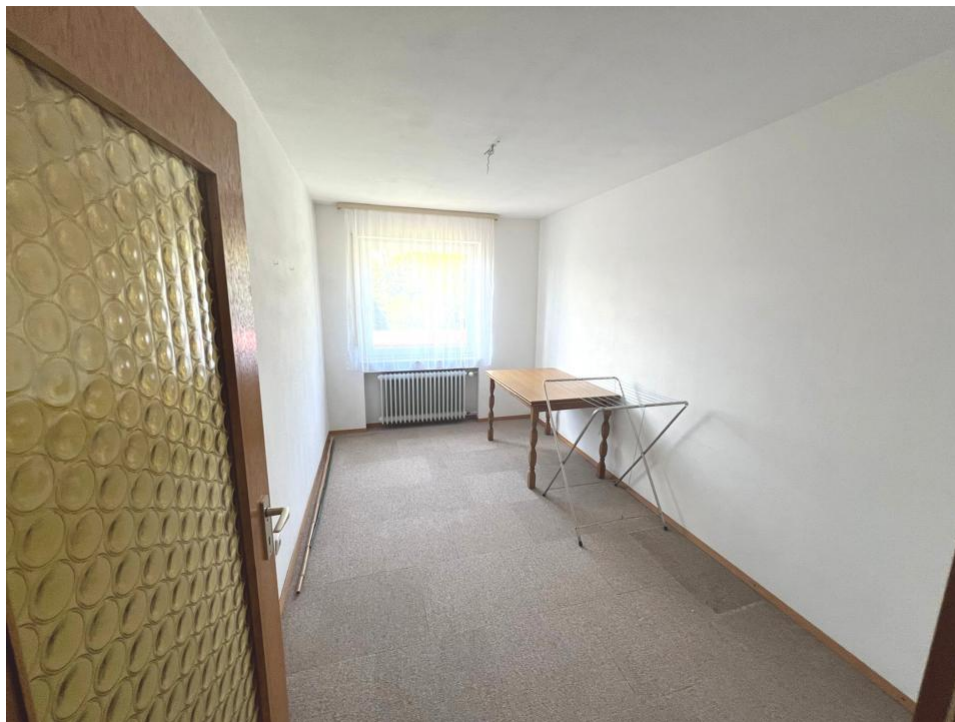
Küche



Flur EG



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 10/17**

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Schlafzimmer 3 OG



Badezimmer

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 11/17

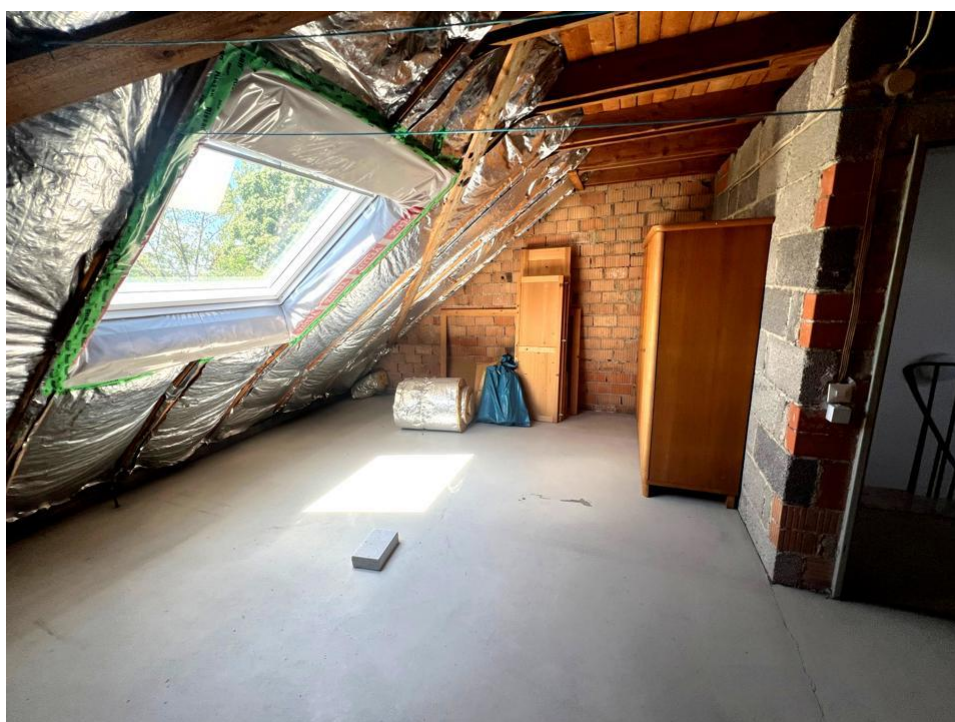
EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Balkon



unausgebautes Dachgeschoss

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 12/17**

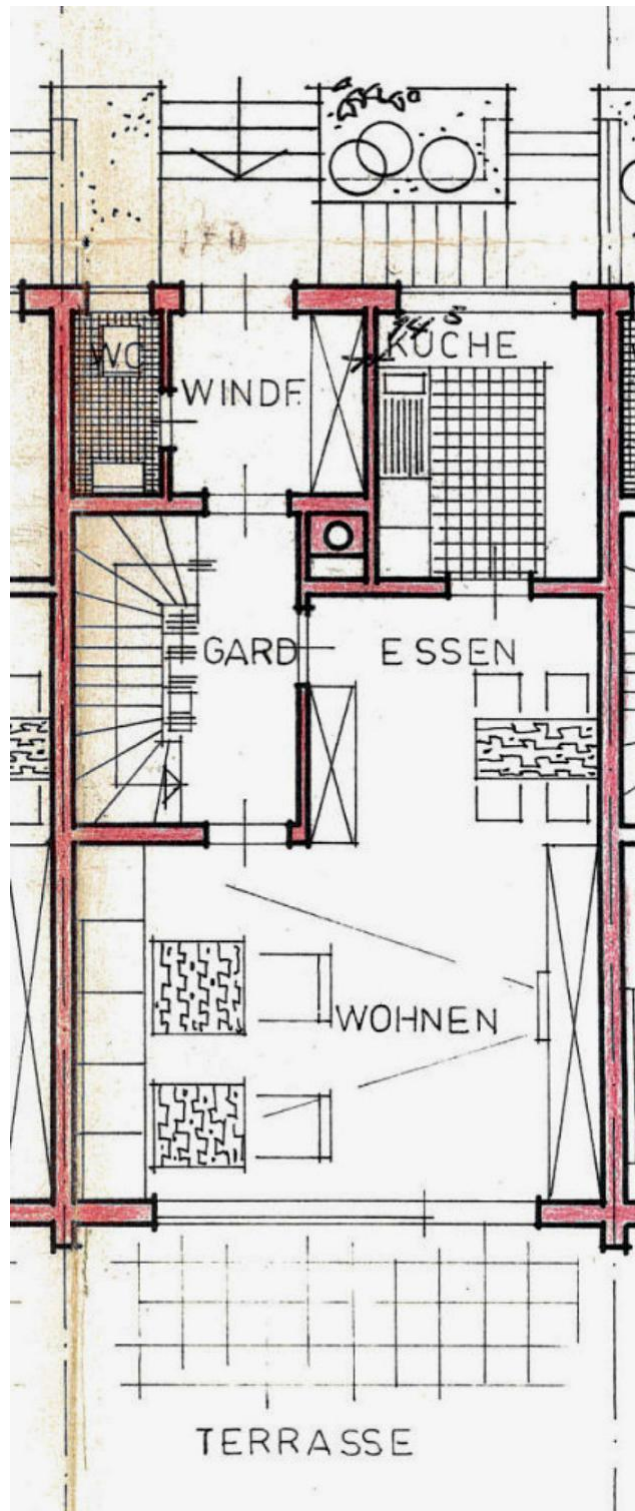
EXPOSE



unausgebautes Dachgeschoss



Keller

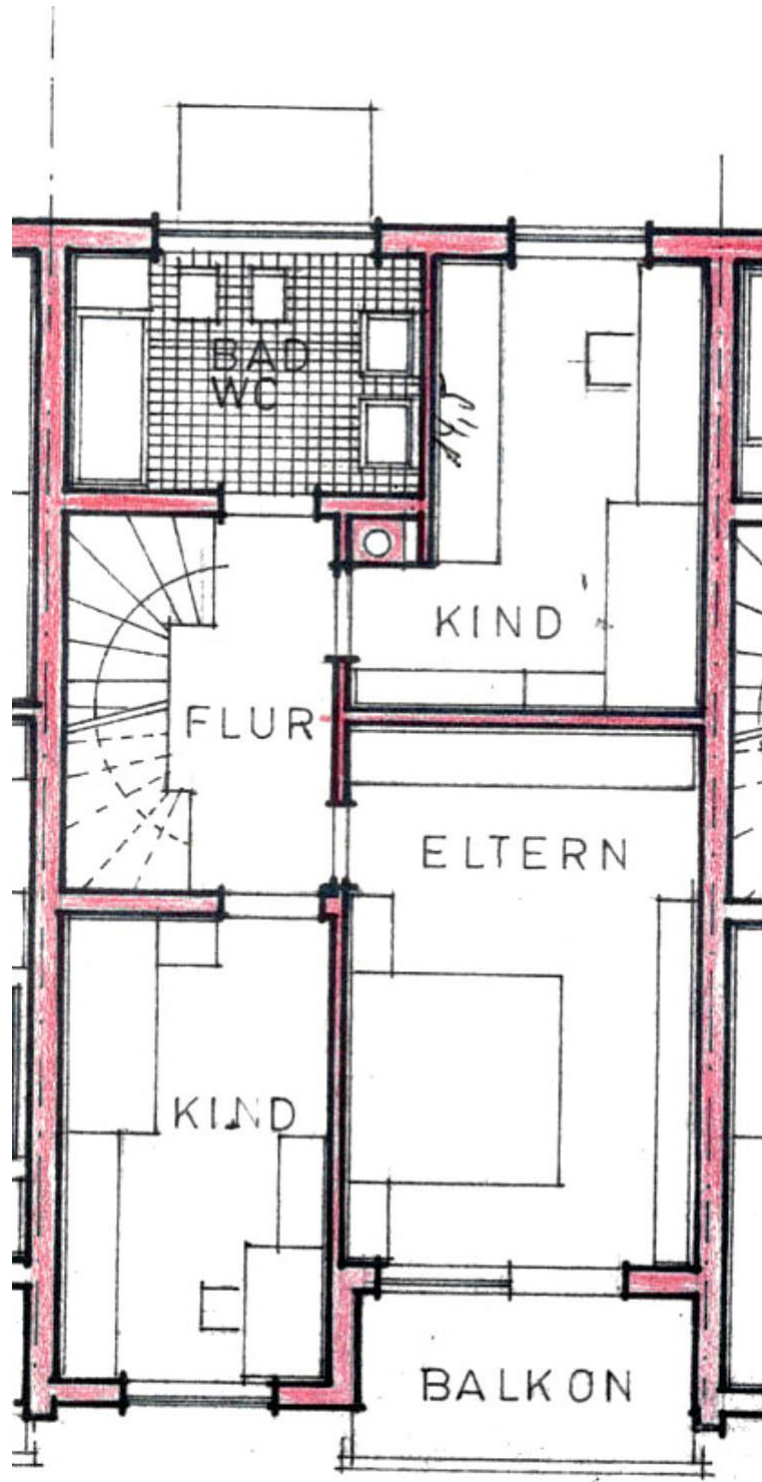


EG

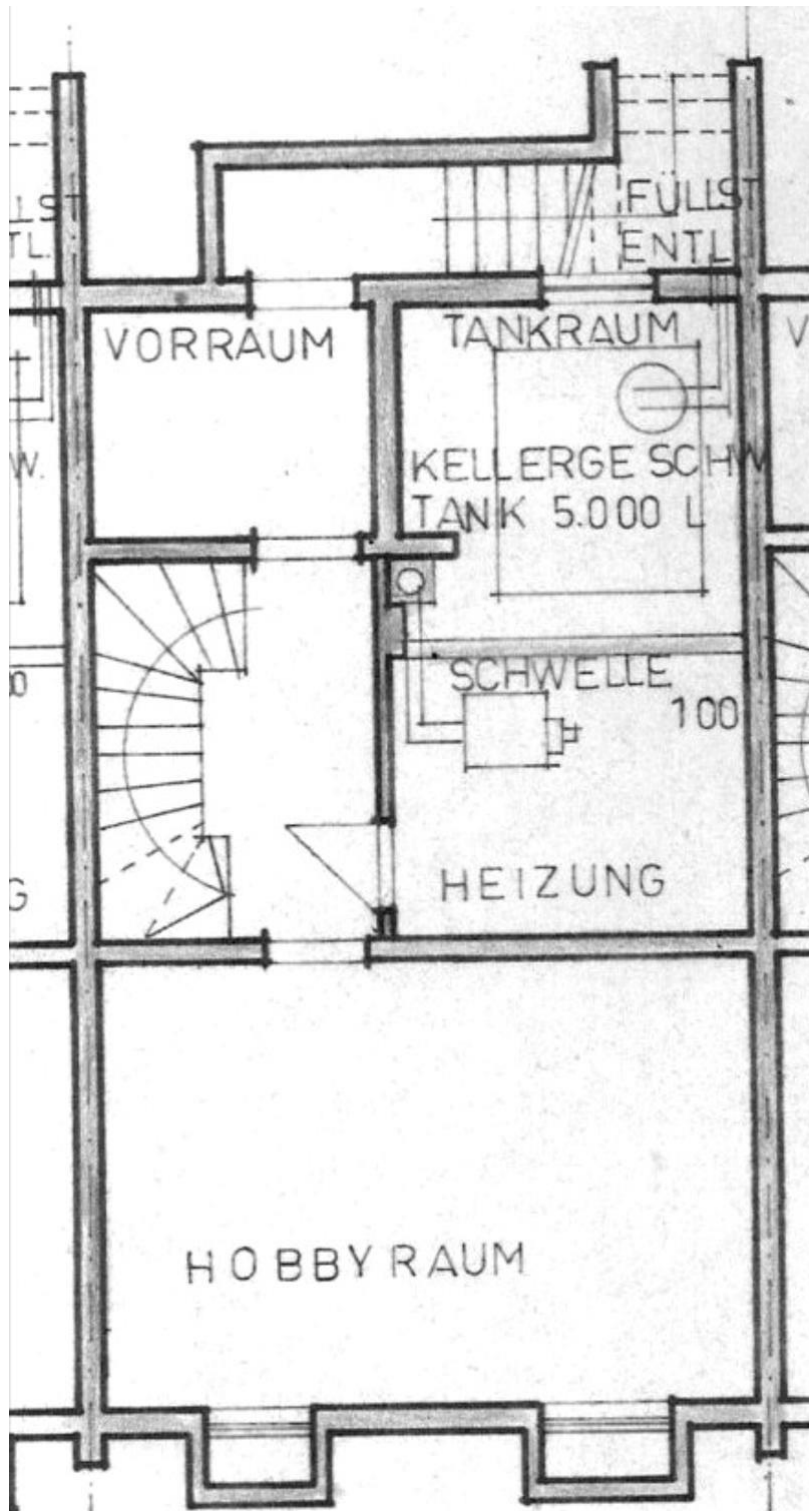
**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 14/17**

EXPOSE

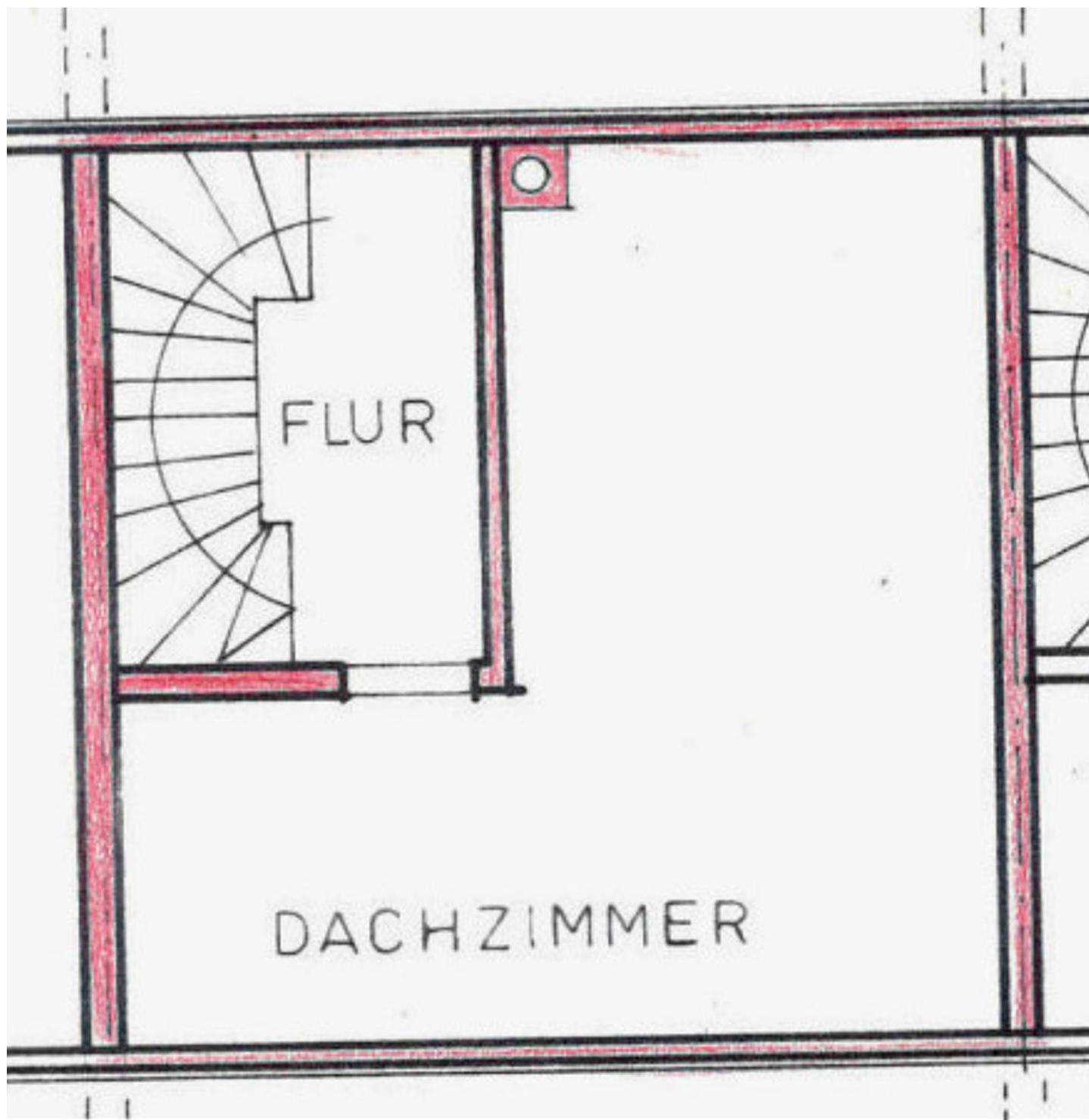


OG



UG





DG