



OBJEKT 1502

## Komplett renovierte 3- Zimmerwohnung in Langenau

ANGERTORSTRASSE 56  
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:	1965
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 85,35 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	1.12.2024
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Etage:	2
Letzte Modernisierung:	2021
Zustand:	Vollständig renoviert
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Vinyl, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Personenaufzug vorhanden:	Nein
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Garage
Garagenanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D

## Lonetal-Immobilien

---

Energiekennwert: 105,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energie mit Warmwasser: Nein

---

Fahrzeit Flughafen: 60 min

---

Fahrzeit Hauptbahnhof: 5 min

---

Fußweg Öffentl. Verkehr: 5 min

---

Hausgeld: 340,00 €

Kaufpreis

306.000,00 €

Käuferprovision

2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtende Provision beträgt im Falle des Erwerbs der Immobilie 2,38 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Ansprechpartner

Jürgen Gans

T: +49 7336 9689881

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

## Objektbeschreibung

Diese 3 Zi.- Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 4- Familienhauses und überzeugt durch viel Helligkeit, einer schönen Raumaufteilung und einer Sonnenterrasse.

Über das gepflegte Treppenhaus erreichen Sie den Eingangsbereich der 3- Zimmerwohnung. Hier erwartet Sie eine im Jahr 2021 komplett renoviertes und saniertes Wohnkonzept welches sich in hellen Bodenbelägen, neuwertiger Einbauküche und stilvoll gestaltetem Badezimmer widerspiegelt. Durch große Fensterfronten wurde hier eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre geschaffen. In der abgeschlossenen Einbauküche hab Sie genug Platz, um leckere Gerichte zu zaubern, welche sie im anschließenden Wohn/Essbereich gemeinsam einnehmen können. Ein weiteres Highlight ist der angrenzende Balkon. Dieser bietet auch bei schönem Wetter einen gemütlichen Platz an der frischen Luft.

2 Schlafräume sowie ein Tageslichtbadezimmer, welches mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist, runden diese schöne Wohnung ab. Lüftungsanlagen in jedem Raum sorgen für ein gesundes Raumklima.

Des Weiteren steht Ihnen ein Kellerraum sowie eine Waschküche für die Allgemeinnutzung zur Verfügung.

Eine Garage sowie ein Außen Stellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung.

## Lage

Dieses schön Wohnung 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.

## Ausstattung

Gesamtfläche der Wohnung beträgt ca. 85 m<sup>2</sup>:

- Eingangsbereich/Flur
- Wohn/- Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Balkon

Sonstiges:

- Kabelanschluss
- Lüftungsanlage in jedem Raum
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Kellerraum
- Garage
- Hausmeistervollservice
- 2021 komplett renoviert und saniert
- 2023 Fassade neu

## 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 6/12

EXPOSE



Hausgang



Küche



Küche



Kinderzimmer 1





LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Kinderzimmer 2



Badezimmer

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 9/12

EXPOSE



Gästetoilette



Aussicht Balkon



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —

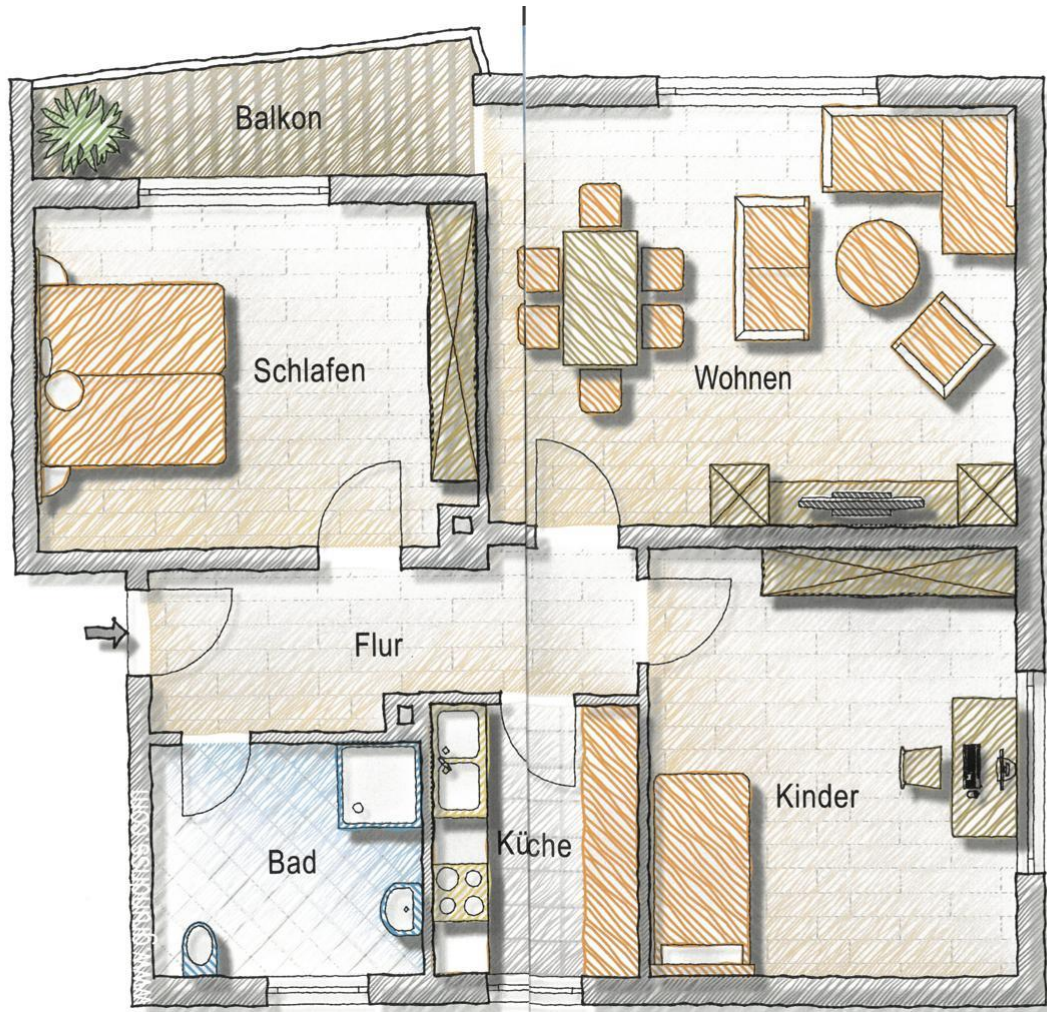


Balkon

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 11/12**

EXPOSE



Grundriss

**Lonetal-Immobilien**