



## Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Wohnungen in 89129 Langenau bei Ulm

Baujahr:	1973
Wohnfläche:	209,40 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	824 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Badezimmer:	2
WC:	2
Terrasse:	ja, 16 m <sup>2</sup>
Balkon:	ja, 15 m <sup>2</sup>
Garage:	1
Verfügbar ab:	sofort verfügbar
Energieträger:	Öl
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	185 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)

**Kaufpreis: 560.000 €**

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

Hinweis: Alle Angaben erfolgten nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma MP Service GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

### IHR ANSPRECHPARTNER

Daniela Linder

MP Service GmbH

Kalchstraße 4  
87700 Memmingen

Telefon 08331 99195-0

[info@mp-immobilien.net](mailto:info@mp-immobilien.net)

EXPOSÉ



## Objektbeschreibung

Das freistehende Haus mit zwei separaten Wohnungen bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für potenzielle Käufer. Die Tatsache, dass eine der Wohnungen renovierungsbedürftig ist, bedeutet, dass es Raum für individuelle Gestaltung und Anpassung gibt, während die bereits renovierte Wohnung im Dachgeschoss sofort bewohnbar ist und möglicherweise eine Einnahmequelle darstellen könnte, sei es durch Vermietung oder Selbstnutzung.

Die Garage und der Stellplatz sind sicherlich ein Pluspunkt, insbesondere in Wohngebieten, in denen Parkplätze begrenzt sein können. Die großzügige Terrasse im Erdgeschoss und der Balkon im Dachgeschoss bieten zusätzliche Annehmlichkeiten und Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen.

Das große Grundstück bietet viel Potenzial für Gartengestaltung und Freizeitaktivitäten. Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet von Langenau bei Ulm könnte sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv sein, die die Nähe zur Stadt und dennoch die Ruhe und den Charme eines Wohngebiets schätzen.

## Lagebeschreibung

Mit rund 15.000 Einwohner ist das württembergische Langenau eine der größten Städte im Alb-Donau-Kreis. Sie liegt idyllisch am Rande der Schwäbischen Alb und bietet attraktive Einkaufsmöglichkeiten. Es bestehen gute Verkehrsanbindung mit dem direkten Anschluss an die Autobahnen A7 und A8. Die Universitätsstadt Ulm ist 17 km entfernt.







**MP Service GmbH**

Kalchstraße 4 | 87700 Memmingen | Telefon 08331 991950 | [info@mp-immobilien.net](mailto:info@mp-immobilien.net)



# Grundriss Erdgeschoss





