

+++Gegen Gebot++Langenau-Albeck..4-Fam.-Wohnnhaus  
mit Wertsteigerungspotenzial



**ECKDATEN**

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 89129 Langenau

Baujahr: 1969

Letzte Modernisierung: 2017

Zimmerzahl: 12

Wohnfläche (ca.): 355 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 355 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 355 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis  
€ 1,-**

> Mehrfamilienhaus  
> Langenau  
> 12 Zimmer

> 355 m<sup>2</sup> Fläche  
> Objektnummer: 11348



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89129 Langenau
Baujahr	1969
Letzte Modernisierung	2017
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	355 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	355 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	355 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	295 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	127,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-05-26
Energieausweis gültig bis	25.05.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	4
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	ja
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD

Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	42.600,- €
Zustand	sanierungsbedürftig
Provision für Käufer	3% zzgl. 19%

> Mehrfamilienhaus

> Langenau

> 12 Zimmer

> 355 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 11348



## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in Langenau-Albeck wurde im Jahr 1969 erbaut bzw. erweitert. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 355 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine vielseitige Aufteilung und sein enormes Entwicklungspotenzial. Die Immobilie umfasst insgesamt vier Wohneinheiten, die sich ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen eignen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütliches 1-Zimmer-Apartment mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über einen separaten Eingang direkt von der Vorderseite des Gebäudes zugänglich ist. Bei dem Haupteingang des Gebäudes befindet sich das Treppenhaus für die anderen 3 Wohnungen. Im 1.OG befindet sich eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 103,23 m<sup>2</sup>, die durch ihren durchdachten Grundriss und eine einladende Loggia besticht.

Das 2. Obergeschoss beherbergt eine weitläufige 5,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese bietet viel Platz für Familien und überzeugt zusätzlich durch einen großen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup>, die ebenfalls über eine eigene Loggia verfügt und mit der im Grundriss dargestellten Ausbaureserve mit ca. 20m<sup>2</sup> (Schrägen rausgerechnet) erweitert werden kann. Die Wohnungen im 1. und 2. OG verfügen über einen Schwedenofen.

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine helle und freundliche Atmosphäre aus, da sie lichtdurchflutet gestaltet sind und somit ein angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Die letzte umfassendere Modernisierung erfolgte im Jahr 2017, zudem wurden die Fenster im Laufe der Jahre sukzessive erneuert, sowie sämtliche Badezimmer. Trotz eines bestehenden Sanierungsbedarfs bietet diese Immobilie ein enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung. Alle Wohnungen befinden sich in einem bewohnbaren Zustand. Kosmetische Nachbesserungen bzgl. Bodenbeläge u. Sockelleisten, Malerarbeiten (innen u. außen), eine neue Hauseingangstüre sollten in jedem Fall berücksichtigt werden. Derzeit sind alle Wohnungen nicht bewohnt!

## Ausstattung:

Die Bodenbeläge sind mit Parkett, Laminat und Fliesen ausgestattet. Die Bäder wurden in den letzten nahen Jahren komplett saniert und befinden sich in einem modernem Zustand.

## Lagebeschreibung:

Albeck ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Langenau, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Schwäbischen Alb. Die ruhige und naturnahe Lage macht diesen Ort besonders attraktiv für Familien und alle, die das beschauliche Landleben schätzen, ohne dabei auf eine gute Infrastruktur

verzichten zu müssen.

Die Kernstadt Langenau ist in wenigen Minuten bequem erreichbar und bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Schulen, Ärzte sowie ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Die Kreisstadt Ulm, mit ihrem umfangreichen Einzelhandels-, Kultur- und Gastronomieangebot, ist über die gut ausgebaute B10 in nur etwa 20 Minuten erreichbar.

Für Pendler ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz besonders vorteilhaft. Die Autobahn A7 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Stuttgart und München.

Die unmittelbare Umgebung lädt mit ausgedehnten Wander- und Radwegen zu aktiver Erholung ein. Wer die Natur liebt, findet hier eine beeindruckende Landschaft vor der Haustür, die zu jeder Jahreszeit zum Verweilen und Genießen einlädt.

Albeck verbindet auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit einer soliden Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung - eine ideale Grundlage für ein lebenswertes Zuhause.

## Sonstiges:

Das Mindestgebot ist bei 550.000 EUR festgelegt. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch. Viele weitere Immobilienangebote erhalten Sie auf [www.goettfried-immobilien.de](http://www.goettfried-immobilien.de). Wir stehen Ihnen auch gerne bei Verkauf, Vermietung oder Verwaltung bestehender Immobilien zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns! Heißer Tipp: Unsere Facebook-Freunde erfahren als Erste von brandaktuellen Immobilien-Neuzugängen, Aktionen und Events. Liken Sie unsere Seite auf Facebook und verschaffen Sie sich den entscheidenden Zeitvorteil! <https://www.facebook.com/GoettfriedImmobilien>  
Gerne können Sie uns auch auf Instagram unter "goettfried.immo" besuchen.

## Objektbilder:

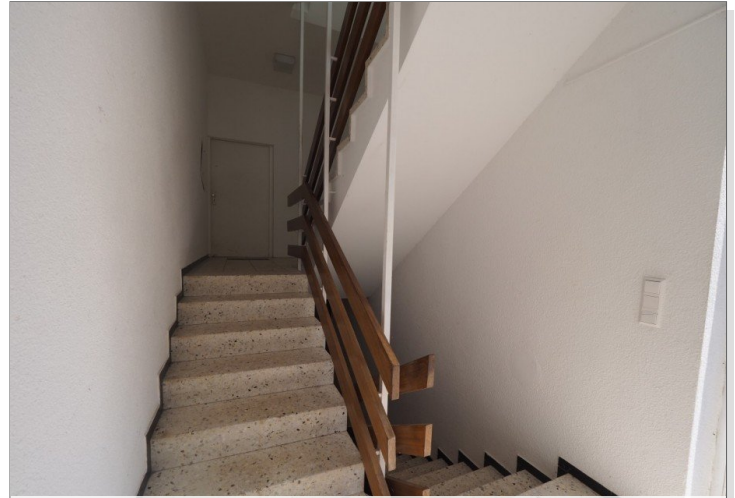
# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Langenau
- > 12 Zimmer

- > 355 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11348



Luftbild



Treppenhaus (Haupteingang)



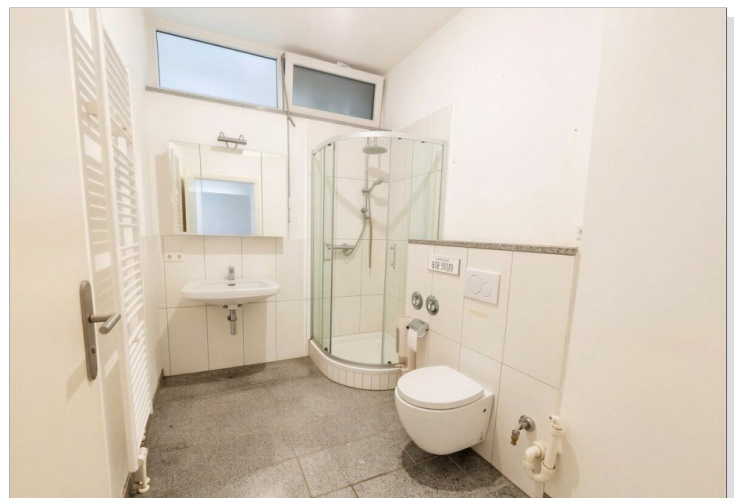
1 Zi.-Apartment mit direkten Eingang auf Straßenseite



Wohnzimmer (1.OG)



Badezimmer - Apartment



Badezimmer (1.OG)

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Langenau
- > 12 Zimmer

- > 355 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11348



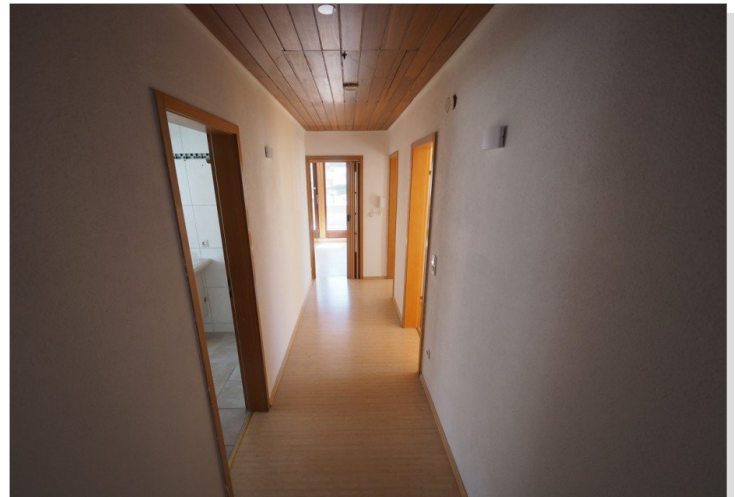
Balkon (1.OG)



Badezimmer (2.OG)



Wohnzimmer (2.OG)



Flur (DG)



Terrasse (2.OG)



Badezimmer

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Langenau
- > 12 Zimmer

- > 355 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11348



Aussicht Loggia (DG)



Ausbaureserve für DG-Wohnung

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Langenau
- > 12 Zimmer

- > 355 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11348



Grundriss EG-Apartment

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Langenau
- > 12 Zimmer

- > 355 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11348



Grundriss 1.OG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Langenau
- > 12 Zimmer

- > 355 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11348



Grundriss 2.OG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Langenau
- > 12 Zimmer

- > 355 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 11348



Grundriss Dachgeschoss mit Ausbaureserve

