

# EXPOSÉ

## 2 Häuser in toller Hanglage mit traumhaftem Ausblick in Syrgenstein !!!



### ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 89428 Syrgenstein

Baujahr: 1922

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 225 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.035 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

**VERKAUFT**

**Immobilien mit Niveau**

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231  
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

- > Haus
- > Syrgenstein
- > 10 Zimmer

- > 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-1101



## Objekteckdaten:

|   |  |
|---|--|
| Objektart                                 | Haus   |
| Adresse                                   | 89428 Syrgenstein, Alte Turmstraße 10        |
| Baujahr                                   | 1922   |
| Zimmerzahl                                | 10   |
| Wohnfläche (ca.)                          | 225 m <sup>2</sup>                           |
| Grundstücksfläche (ca.)                   | 1.035 m <sup>2</sup>                         |
| Kaufpreis                                 | auf Anfrage                                  |
| Garage / Stellplatz                       | ja   |
| Energieausweis                            | Bedarfsausweis                               |
| Wesentlicher Energieträger                | Gas  |
| Endenergiebedarf                          | 255,89 kWh / (m <sup>2</sup> *a)             |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja   |
| Energieausweis Baujahr                    | 1922   |
| Unterkellert                              | ja   |
| Schlafzimmer                              | 3  |
| Badezimmer                                | 2  |
| Heizung                                   | Etagenheizung                                |
| Befuerung                                 | Gas  |
| als Ferienimmobilie geeignet              | ja   |
| bezugsfrei ab                             | sofort                                       |
| Provision für Käufer                      | 3,57%  |
| Provisionshinweis                         | Käufercourtage: 3 % plus gültiger MwSt. Satz |

## Objektbeschreibung:

Eine absolut seltene Gelegenheit!! Wahnsinniger Bachtalblick!! Tolle Südwesthanglage!! Sonne von Früh bis Spät!! Kein Grundstück von der Stange!! Das Rundum-Paket mit einem deutlichen Plus an Stauraum!! Quasi 2 Häuser auf einen Schlag!!

Ja Sie haben richtig gelesen, dieses Angebot beinhaltet 3 Grundstücke und bietet im Gesamten rund 1035 m<sup>2</sup> Fläche. Bebaut mit einem interessanten Einfamilienhaus, 3 Garagen und einem Altbestand, einem früheren Wohnhaus mit integriertem Stadel. Ein absolutes Plus an Stauraum oder die Gelegenheit für weitere Um- oder Neubauten!

Sie betreten das Haupthaus über einen attraktiven Windfang und erreichen über den zentral gelegenen Flur ein Kinderzimmer oder Home Office. Ebenso findet sich ein großes Wohnzimmer welches mit einem Kachelofen ausgerüstet ist. Auch das Tageslichtbad mit Dusche und

Badewanne sowie ein separates WC befinden sich im EG, genauso wie die Küche mit kleinem Essbereich. Das besondere ist hier ein zweiter Kachelofen welcher mit Holz betrieben werden kann und für urige Wärme sorgt.

Im Obergeschoss erwartet Sie dann ein großes Elternschlafzimmer, ein Abstellraum sowie ein großes und helles Kinderzimmer welchen direkten Zugang zur geschützten und komplett überdachten XXL-Sonnenterrasse bietet. Die Terrasse bietet nicht nur der ganzen Familie mit Gästen Platz, Sie garantiert auch ein geselliges Beieinandersein und verleitet Sie künftig laue Sommerabende oder kleine Feierlichkeiten direkt hier zu verbringen.

Das Haus ist zusätzlich teilunterkellert. Ein Gewölbekeller bietet den idealen Stauraum für Vorräte und sonstigen Hausrat. Ein zweiter Kellerbereich der von außen zugänglich ist, ist mit einer Waschküche ausgestattet.

## Ausstattung:

Abgerundet wird das Ganze durch 2 Garagen, eine wurde im Hang integriert, direkt darüber befindet sich die Süd-Terrasse. Eine weitere massiv betonierte und übergroße Garage findet sich im hinteren Bereich unterhalb der zweiten Sonnenterrasse.

Das zweite Gebäude bietet eine weitere XXL-KFZ Garage mit kleinem Werkstattbereich sowie einem ehemaligen Wohnbereich. Verteilt auf 3 Ebenen findet sich hier eigentlich ein zweites Haus, welches man nach umfangreicher Sanierung sicher auf wieder für Wohnzwecke nutzen könnte. Ansonsten könnte man hier zahlreiche Ideen ausleben, wie ein Künstleratelier, Räume für ihr Hobby, Abstellraum für einen Flohmarktgänger etc. Im hinteren Bereich findet sich noch ein Brennholzlager sowie ein großer Hundezwinger.

Auf der Rückseite beider Häuser befindet sich noch das dritte Grundstück, ein großer Garten mit rund 420m<sup>2</sup> Fläche. Ob Sie hier das eigene Obst/Gemüse anbauen oder hier einfach nur den englischen Rasen pflegen bleibt ihrem Geschmack überlassen. Das Grundstück hätte auch einen extra Zugang.

Das Wohnhaus wurde fortlaufend renoviert. Die letzte große Sanierung fand im Jahr 1983 statt. Hier wurde das komplette Dach mit Dämmung erneuert, die doppelt verglasten Holzfenster eingebaut sowie ein Teil der Elektrik und das Badezimmer erneuert. 2015 wurde dann der Windfang und die Haustür erneuert, vor 4 Jahren folgte die Gas-Etagenheizung und ein neuer Einsatz im Kamin.

Das Wohnhaus kann sofort bezogen werden und bietet im Ganzen ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Nutzfläche des zweiten Hauses bietet rund 200m<sup>2</sup>.

## Lagebeschreibung:

## Immobilien mit Niveau

# Eckdaten

- > Haus
- > Syrgenstein
- > 10 Zimmer

- > 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-1101



Syrgenstein besticht nicht nur durch seine ländliche Idylle, sondern auch über die Sicherheit alles Nötige direkt vor der Haustür zu haben, angefangen vom Supermarkt, bis hin zu Schulen, Kindergarten, Ärzten etc...

Selbstverständlich ermöglicht die geographische Lage nicht nur eine schnelle Anbindung an die nahen gelegenen Autobahnauffahrten zur A7 und A8 sondern besticht auch durch die Nähe zu großen umliegenden Städten Dillingen, Heidenheim, Ulm und Aalen. Ebenso sind alle wichtigen und namhaften Arbeitgeber wie Ziegler, Zeiss, Voith, Deutz-Fahr und Bosch etc. nach kürzester Fahrtzeit zu erreichen

## Sonstiges:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Immobilien mit Niveau

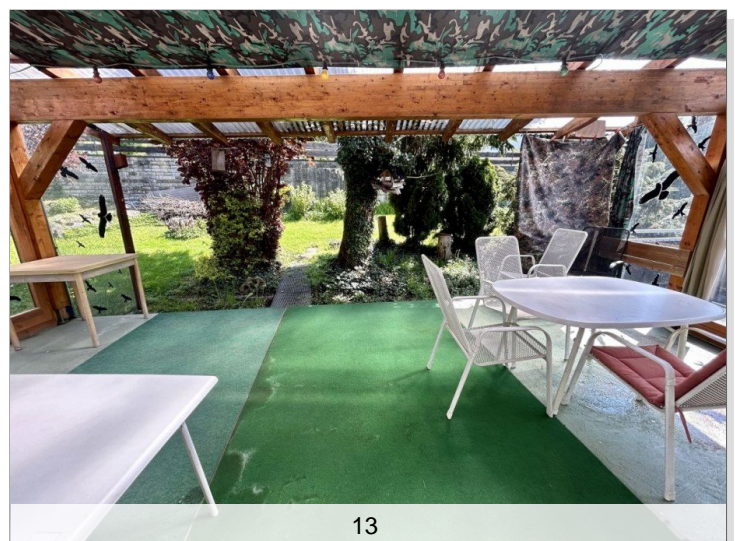
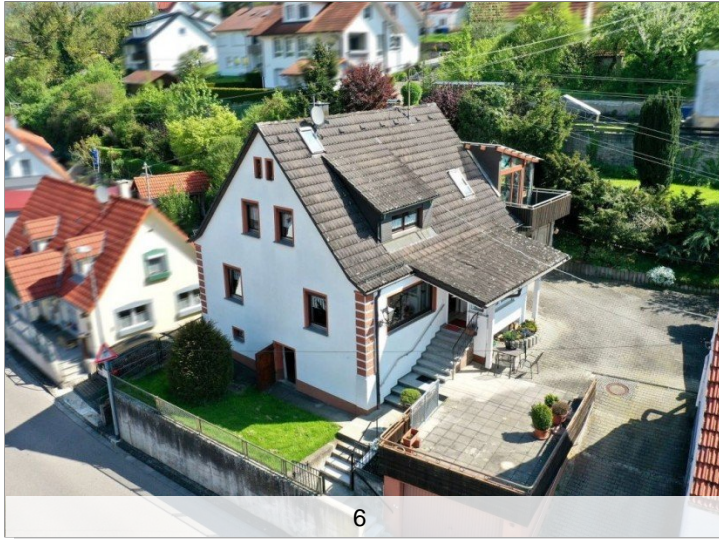
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Haus
- > Syrgenstein
- > 10 Zimmer

- > 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-1101



## Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau  
Tel.: 09077-6231  
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

# Eckdaten

- > Haus
- > Syrgenstein
- > 10 Zimmer

- > 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-1101



13



18



15



19



16



20

# Eckdaten

- > Haus
- > Syrgenstein
- > 10 Zimmer

- > 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-1101



21



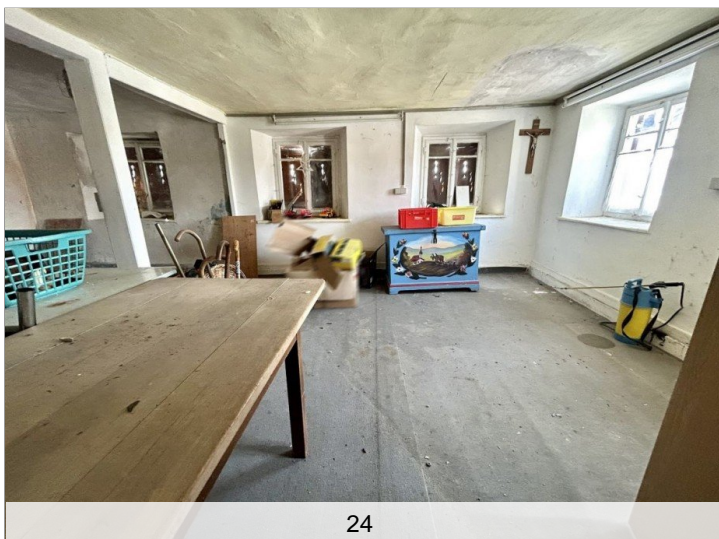
25



22



12

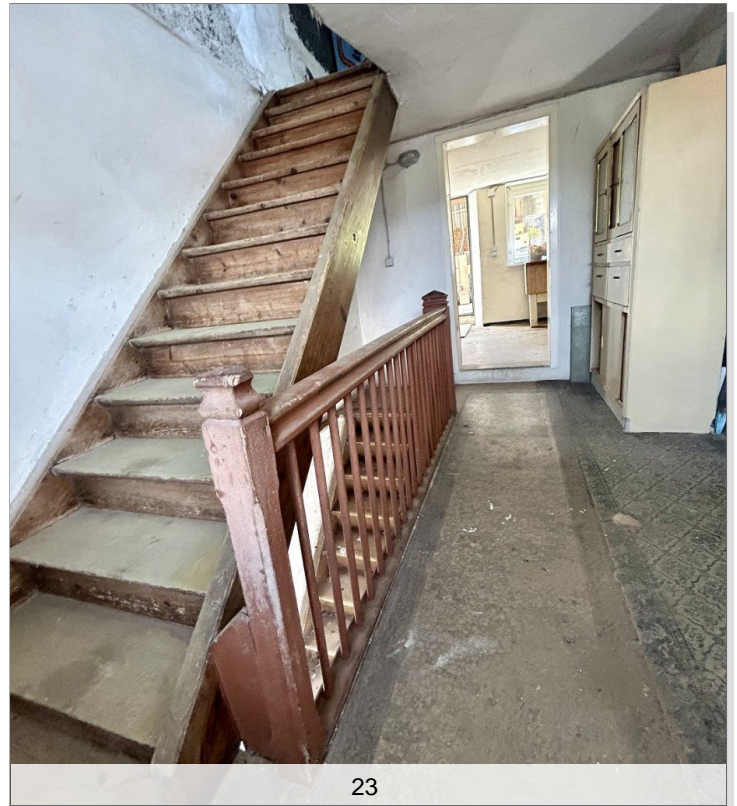


24

# Eckdaten

- > Haus
- > Syrgenstein
- > 10 Zimmer

- > 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-1101





# Eckdaten

- > Haus
- > Syrgenstein
- > 10 Zimmer

- > 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-1101



## AGB:

### AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.