

EXPOSÉ

Traumhaftes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Syrgenstein! Ein Familiendomizil mit 3 Garagen



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89428 Syrgenstein
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 144 m²
Grundstücksfläche (ca.): 644 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
€ 439.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

- > Einfamilienhaus
- > Syrgenstein
- > 8 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5326



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89428 Syrgenstein
Baujahr	1969
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	144 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	644 m ²
Kaufpreis	439.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	218,50 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1969
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss nach Zutritt über einen geschützten Eingangsbereich findet sich ein zentrales Treppenhaus, welches EG, OG und Keller miteinander verbindet. Betritt man dann die Hauptwohneinheit, findet sich ein zentraler Flur mit integriertem Garderobebereich. Es findet sich ein helles Kinderzimmer sowie ein großes Elternschlafzimmer, welches genügend Raum für ein großes Boxspringbett und einen XXL-Kleiderschrank bietet. Weiterhin findet sich ein großes Tageslichtbadezimmer, welches bereits über eine ebenerdige u. barrierefreie Dusche verfügt und 2017 saniert wurde. Das WC findet sich separat. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer punktet nicht nur mit einer schönen Fensterfront, Sie haben auch direkten Zutritt auf die davor gelagerte Terrasse, sowie in den bereits schön eingewachsenen Garten.

Weiterhin findet sich ein Esszimmer mit Platz für die ganze Familie, sowie die direkt angrenzende Küche, welche bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Für Waldbesitzer und Liebhaber wohliger Wärme im Winter wurde durchdacht im Flur ein Holzofen installiert, bei Bedarf versorgt dieser das komplette EG mit Wärme aus nachwachsenden Rohstoffen und sorgt für Gemütlichkeit.

Das Obergeschoss kann als komplett eigenständig genutzte Einheit beispielsweise vermietet werden, oder einfach als separater Bereich von den Teenagern oder dem Altenteil genutzt werden. Hier findet sich ein Elternschlafzimmer, sowie ein großes Wohnzimmer. Weiterhin findet sich ein kleines Kinderzimmer, welches auch als Home-Office genutzt werden könnte. Auch ein Tageslichtbadezimmer ist vorhanden, dieses ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und ebenfalls bereits komplett saniert. Ebenso findet sich ein Esszimmer, sowie eine Küche, welche bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Ausstattung:

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Neben einem klassischen Heizraum und einem Tankraum finden sich auch zwei großzügige Lagerräume. Zudem ist der Heizkeller mit einer weiteren Duschgelegenheit ausgestattet. Weiterhin findet sich eine kleine Hobbywerkstatt, diese bietet einen weiteren kleinen Holzofen, sowie eine praktische Waschküche. Auch ein Zugang zum Garten ist vorhanden.

Abgerundet wird dieses seltene Angebot eine Einzelgarage mit einem weiteren Stellplatz auf eigenem Grund. Einen extremen Mehrwert bietet jedoch die nachträglich erbaute Doppelgarage. Hier finden zwei weitere Fahrzeuge Platz. Ideal für Liebhaber von Sportwagen oder Oldtimern, zudem mit einem elektrischen Tor ausgestattet. Der Garten ist bereits schön eingewachsen und bietet einen Zierbereich, sowie im hinteren Bereich einen kleinen Nutzgarten mit Gewächshaus für Selbstversorger! Auch ein schönes Gartenhaus für die Schafkopfrunde oder den Kaffeenachmittag ist vorhanden. Das Grundstück genießt durch die erhöhte Lage Sonne von Früh bis spät!

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1969. Die Wohnfläche beträgt 144m², die Grundstücksfläche beziffert sich auf 644m². Das Haus wurde in den Jahren 2001 bis 2006 umfangreich kernsaniert! Das Dach wurde erneuert und mit einer Dämmung versehen, sowie mit hochwertigen Dachgauben ausgestattet. Weiterhin wurde alle Fenster getauscht und die Fassade gerichtet. Die Ölzentralheizung wurde 1998 erneuert, seitdem aber ca. 2020 bereits ein neuer Brenner verbaut und die Warmwasserversorgung durch einen Kollektor ertüchtigt. Auch der Kamin wurde komplett saniert und mit einem Edelstahlrohr versehen. Darauf folgten sämtliche Heizkörper, der Innenputz und Anstrich und zahlreiche Boden- und Wandbeläge. Die Einbauküche im EG wurde 2011 erneuert, beide Badezimmer wurden saniert und modernisiert, das letzte 2017. Hier wurden auch beide Flure neu gefliest und auch wieder der Fassadenanstrich erneuert.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Syrgenstein
- > 8 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5326



Lagebeschreibung:

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. Schulen, ärztliche Versorgung findet sich im Nachbarort Bachhagel, in direkter Umgebung findet sich eine Bushaltestelle, der Allgemeinarzt, die Schule, ein Discounter etc. wäre fußläufig oder mit Fahrrad schnell zu erreichen.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb:

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.

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. Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor. 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

- > Einfamilienhaus
- > Syrgenstein
- > 8 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5326



5



8



6



9



7



10

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Syrgenstein
- > 8 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5326



11



18



12



19



17



20

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Syrgenstein
- > 8 Zimmer

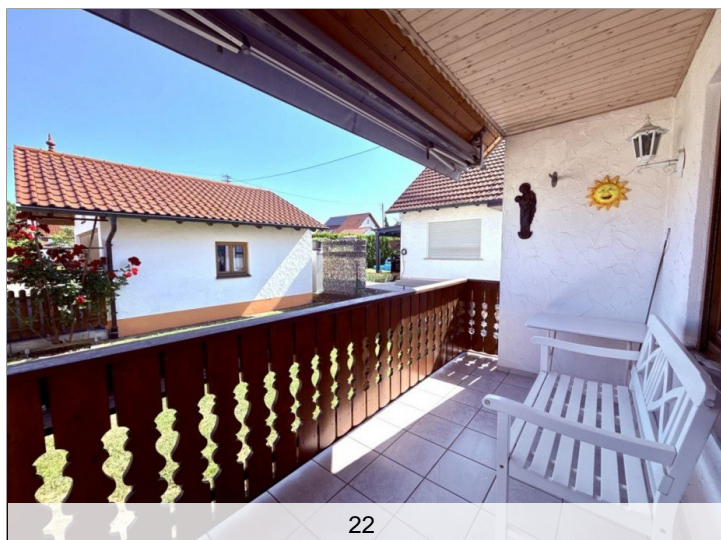
- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5326



21



13



22

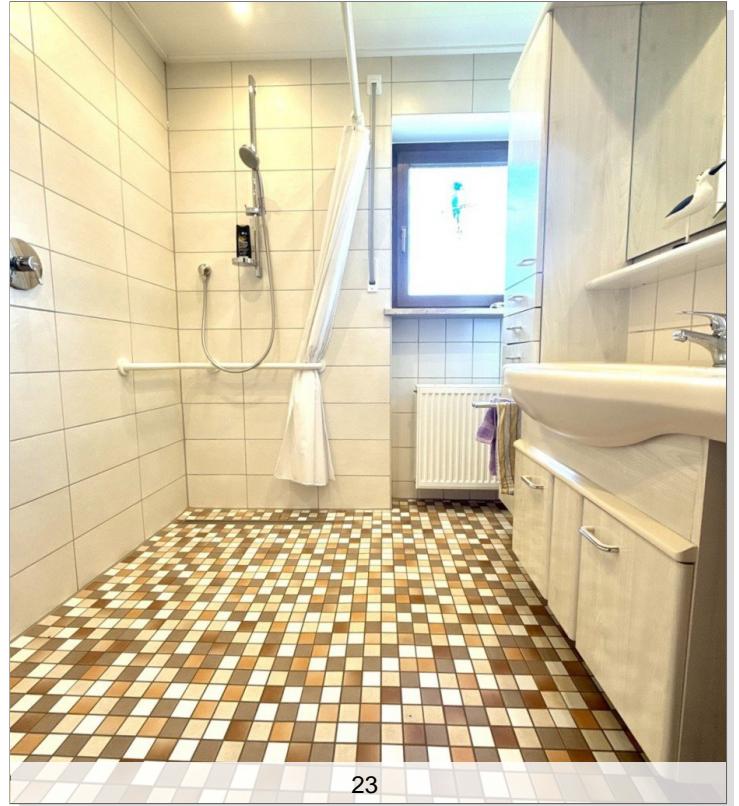


14

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Syrgenstein
- > 8 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5326



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Syrgenstein
- > 8 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5326



25

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Syrgenstein
- > 8 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5326



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.