



OBJEKT 1331

## Vollständig saniert Bungalow mit Einliegerwohnung in Erbach

GANSWEIDWEG 16  
89155 ERBACH

**Lonetal-Immobilien**

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

**EXPOSE**

## Eckdaten

Baujahr:	1972
Zimmer:	6
Wohnfläche:	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	700 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	01.10.2021
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Etagenzahl:	1
Letzte Modernisierung:	2021
Zustand:	Erstbezug nach Sanierung
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Ja
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Pellet
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis

## Lonetal-Immobilien

Energieeffizienzklasse: **E**

Energiekennwert: **138,9 kWh/(m²\*a)**

Fahrzeit Autobahn: **10 min**

Fahrzeit Flughafen: **60 min**

Fahrzeit Hauptbahnhof: **10 min**

Kaufpreis

**680.000 €**

Käuferprovision

**3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.**

Ansprechpartner

**Jürgen Gans**  
T: +49 160 97311866  
info@lonetal-immobilien.de

Objektbeschreibung

Dieser schöne Bungalow befindet sich in einer ruhigen Wohnlage auf einem ansprechenden Eckbauplatz und ist durch umfängliche Sanierungsmaßnahmen auf einem Neubaustandard.

Über den Vorgarten gelangt man in den schönen, hellen Eingangsbereich des komplett sanierten Bungalows. Hier wurden helle, moderne Räume gestaltet.

Das Herzstück bildet hierbei der geräumige Wohn-Essbereich mit offener Küche. Durch Bodentiefe Fensterfronten und einem hellen Vinylboden wurde hier ein angenehmes Wohlfühlambiente geschaffen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihre großzügige, modern gestaltete Terrasse. Hier haben Sie genug Platz um ausgelassen mit Freunden zu grillen und Sommertage zu genießen. Eine kleine Treppe führt Sie in den großzügigen Garten welcher komplett eingezäunt ist. Hier können Kinder gefahrenlos spielen oder Vierbeiner Ihren Auslauf geniesen.

Weiter bietet Ihnen das Bungalow 2 Schlafzimmer sowie ein modern gestaltetes Badezimmer mit geräumiger begehbbarer Dusche sowie ein weiteres Zimmer, welches als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden könnte.

Ein besonderes Highlight sind hier die Lichtkuppeln, welche die Räume hell erstrahlen lassen.

Das UG des Hauses bietet einen großzügigen Keller, welcher mit einem separaten Zugang, einem weiteren Badezimmer und einer Küchenzeile auch als Einliegerwohnung genutzt werden könnte. Auch hier führt sich das angenehme Wohnambiente durch eine schöne Farbgestaltung fort.

Des Weiteren steht Ihnen eine Garage mit einem Stellplatz zur Verfügung

#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 3/14

**EXPOSE**

## Lage

Dellmensingen ist ein Stadtteil von Erbach im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg, der rund drei Kilometer südlich der Kernstadt Erbach liegt. Mit den sehr guten Verkehrs- und Busanbindungen nach Erbach und Ulm und der unmittelbaren Lage an der B 30 ist Dellmensingen ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort.

Die gute Infrastruktur mit einer "Rundum-Versorgung" sowie einer guten ärztlichen Betreuung stellen weitere Vorteile des idyllischen Ortes dar. Ein gutes Angebot an öffentlichen Einrichtungen, ein reges Vereinsleben sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Auch bietet Ihnen Dellmensingen Kindergärten und Schulen direkt vor Ort sowie eine Seniorentagesstätte.

Auch die Grundversorgung ist mit Einkaufsmöglichkeiten gegeben und fußläufig zu erreichen.

## Ausstattung

Alle Sanierungsarbeiten wurden 2021 abgeschlossen:

- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem
- Fenster 3- Fachverglasung inkl. neuer Rollläden
- Neue Aluminiumhaustüre
- Terrassenbelag
- Flaschnerarbeiten
- Neugestaltung des Gartens inkl. Rollrasen und Einfriedung mit Doppelstabmattenzaun
- Wand,- Boden,- Deckenbeläge
- Sanitäranlagen mit hochwertiger Badausstattung
- Elektroinstallation
- Pelletheizung (zusätzlich ist noch ein Gasanschluss im Haus vorhanden)
- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wurden erneuert

## Sonstiges

Haben wir Sie neugierig gemacht?

Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lonetal-Immobilien



Hausansicht



Hausansicht

#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 5/14

**EXPOSE**



Hausansicht



Garten

#### Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 6/14

EXPOSE



Garten



Wohn-Essbereich

#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 7/14

**EXPOSE**



Wohn-Essbereich



Hausgang

#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 8/14

**EXPOSE**



Gästetoilette



Badezimmer



Zimmer1



Zimmer2

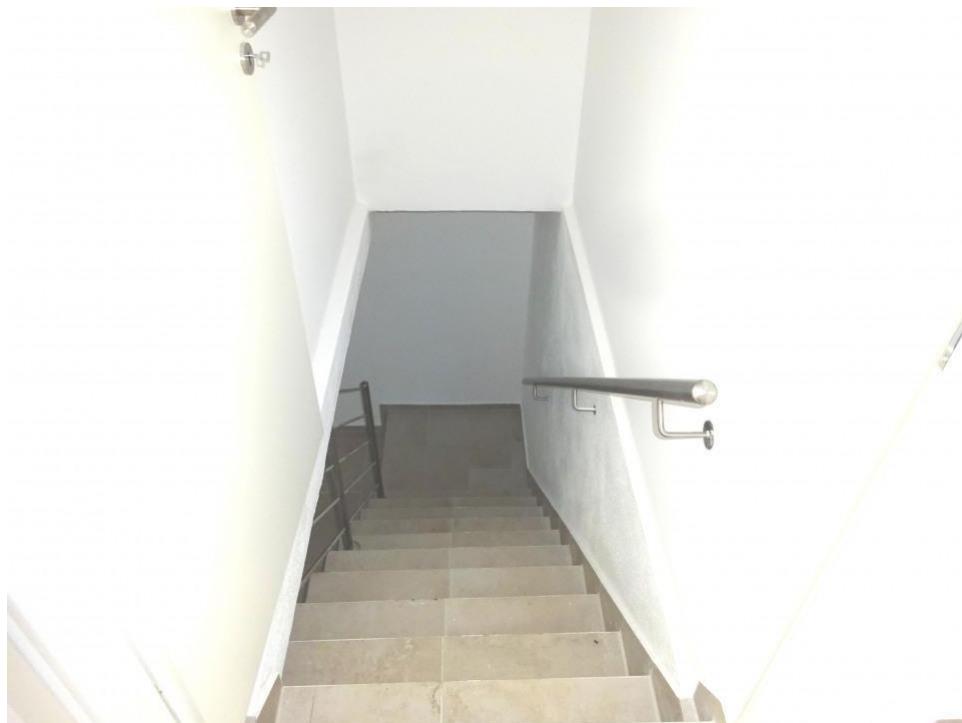
#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 10/14

**EXPOSE**



Zimmer3



Kellerabgang

#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 11/14

**EXPOSE**



UG



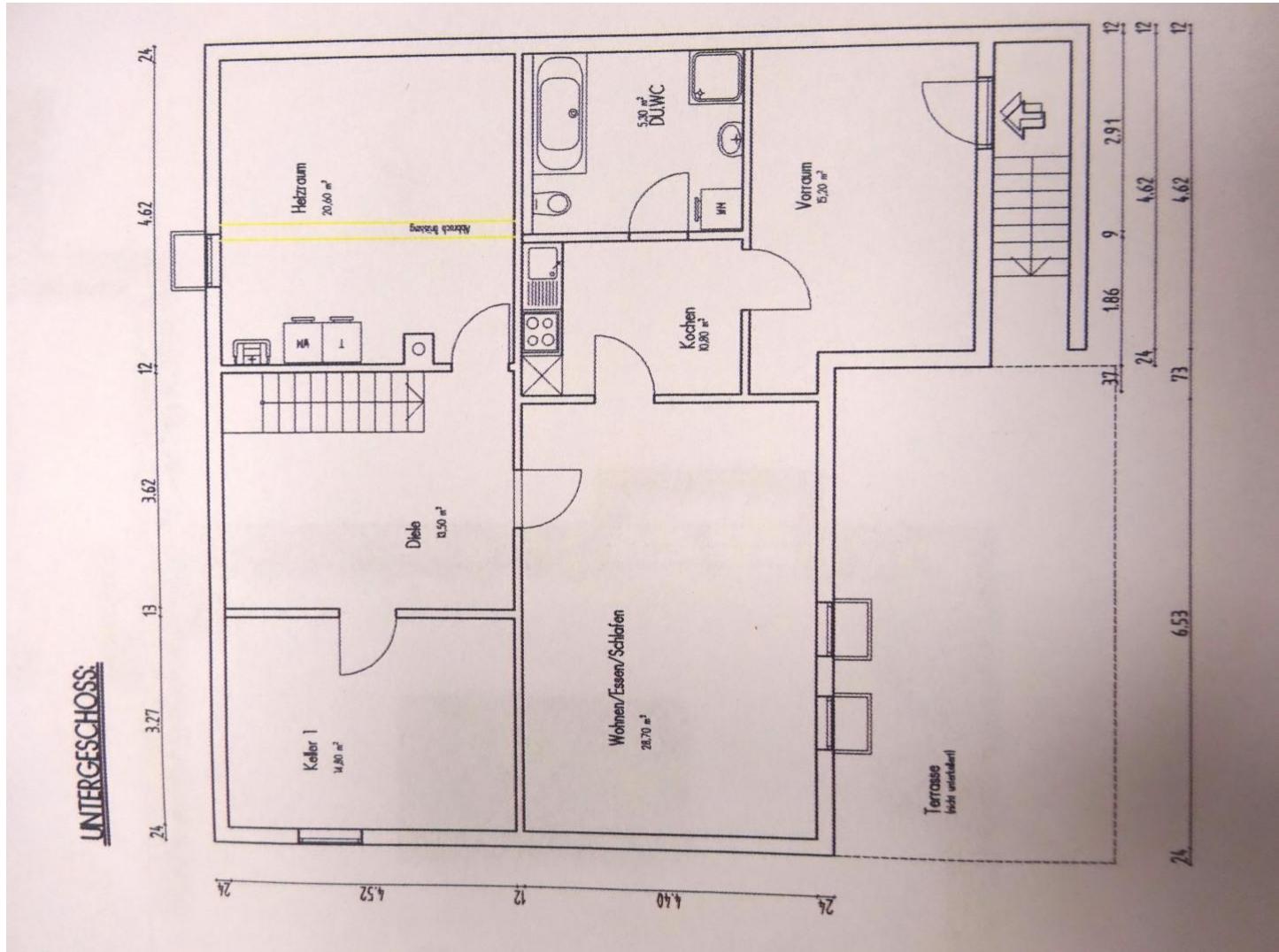
Zimmer UG

#### **Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
Seite 12/14

**EXPOSE**

UNTERGESCHOSS:



## Grundriss UG



## Grundriss EG