



OBJEKT 1415

## Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in beliebtem Wohngebiet von Amstetten

EICHENHANG 16  
73340 AMSTETTEN

**Lonetal-Immobilien**

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

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	1977
Zimmer:	16
Wohnfläche:	ca. 213,41 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 586 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 44,59 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 58,91 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	3
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Barrierefrei:	Ja
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl

### Lonetal-Immobilien

Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	156,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	15 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Mieteinnahmen pro Monat:	1.450,00 €

#### Kaufpreis

550.000,00 €

#### Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Provisionshinweis

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt im Falle des Erwerbs der Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

#### Ansprechpartner

Jürgen Gans  
T: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de

#### Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Räume, eine tolle Raumaufteilung und ein großer Garten. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung inmitten der Amstetten Gemeinde besteht aus 2 Wohneinheiten und bietet somit Platz für die ganze Familie.

Über die Einfahrt gelangen Sie in den Eingangsbereich dieses einzigartigen Hauses. Eine Tür führt in die 146 qm große Erdgeschosswohnung, welche die Wohnung vom Windfang trennt.

Im großen Wohnzimmer, welches mit einer großen Fensterfront beeindruckt, kann man es sich richtig gemütlich machen. Die anschließende Terrasse bietet Ihnen einen idyllischen Platz. Eine abgeschlossene Küche ist mit einer

#### Lonetal-Immobilien

Einbauküche ausgestattet und bietet mit einer Speisekammer viel Platz, um leckere Gerichte zuzubereiten, welche im angrenzenden Esszimmer mit der ganzen Familie eingenommen werden können. Zwei Schlafräume sowie ein Tageslichtbadzimmer mit Badewanne und Dusche und ein separates Gäste-WC runden diese großartige Wohnung ab. Über eine Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Auch hier erwartet Sie eine 2- Zi. Wohnung. Das Herzstück hier bildet der Wohn-Essbereich. Durch große Fensterfronten und den direkten Zugang zum Balkon entsteht hier ein besonderer Wohnkomfort. Weiter steht Ihnen auch hier eine abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche sowie 1 Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine Gästetoilette zur Verfügung. Ein weiterer Raum bietet weitere Wohnmöglichkeiten sowie einen Zugang zu dem 2. Balkon auf dieser Etage. Ein Abstellraum ermöglicht den Zugang in das Dachgeschoss.

Ein separater Eingang ermöglicht Ihnen einen direkten Zugang in den Keller, welcher mit 3 Kellerräumen sowie einer Waschküche viel Staumöglichkeiten bietet. Des Weiteren befindet sich hier der Heizraum, indem die Öl-Zentralheizung sowie die Luft- Wärmepumpe installiert ist. Ein weiteres Highlight bietet hier eine eigene Sauna.

Eine Doppelgarage, welche im Haus integriert ist, bietet Ihnen die Möglichkeit Ihre Einkäufe trockenen Fußes ins Hausinnere zu befördern. Ein großzügiger Garten rundet diese tolle Immobilie ab.

## Lage

Zentral gelegen aber doch in ländlicher Idylle. So lässt sich die Gemeinde Amstetten am besten beschreiben. Etwa 25 km von Ulm und etwa 5 km von Geislingen an der Steige liegt die Gemeinde am Beginn des schönen Lonetals. Durch die direkte Anbindung an die B 10 und die 8 Km entfernten Autobahnanschlussstelle Ulm-West (A 8) sowie der Hauptverkehrsstrecke Ulm- Stuttgart der deutschen Bahn befindet sich Amstetten auch für Pendler sehr zentral. Ärzte, Schulen, Kindergärten und Dinge für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind alle gut zu Fuß zu erreichen. Durch zahlreiche Firmen hat Amstetten eine sehr gute Infrastruktur.

## Ausstattung

Erdgeschoss: 3- Zimmerwohnung ca.146 qm

- 2 Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Tageslichtbadezimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche inkl. Einbauküche und angrenzender Speisekammer
- Gäste- WC

Dachgeschoss:

### Lonetal-Immobilien

- Bühne
- 2- Zimmerwohnung ca. 66 qm
- Wohn-Essbereich
- Küche inkl. Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer
- Gäste WC

Untergeschoss:

- Doppelgarage
- Hobbyraum
- Kellerraum 2x
- Heizraum mit Ölheizung 1993
- Waschküche
- Sauna
- Gäste WC

Sonstiges:

- Garten
- Zentralheizung Öl
- Solar mit Pufferspeicher
- Garage mit 2 Stellplätzen
- Erneuerung Fenster in Esszimmer

Sonstiges

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses sind Innenaufnahmen leider nicht möglich.

Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

**Lonetal-Immobilien**



Hausansicht



Hausansicht mit Freisitz



Hauseingansbereich



Hausansicht mit Garage



Garage



Garten





Hausansicht mit Garagenzufahrt



EG

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 10/12**

EXPOSE



DG



UG