



OBJEKT 1479

Gepflegtes 2- Familienhaus im Ortskern von Lonsee

HAUPTSTRAÙE 3
89173 LONSEE

Lonetal-Immobilien

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

EXPOSE



Eckdaten

Baujahr:	1965
Zimmer:	15
Wohnfläche:	ca. 211,39 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 307 m ²
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2023
Zustand:	Saniert
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Vinyl
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster, Dusche
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	2
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	3
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Nein
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden

Lonetal-Immobilien

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	276,7 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	15 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	2 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min
Jahresnettomiete:	17.868,00 €
Mieteinnahmen pro Monat:	1.489,00 €

Kaufpreis

490.000,00 €

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

Dieses 2 Familienhaus befindet sich im Ortskern der Gemeinde Lonsee und ist durch stetige Renovierungs und Sanierungsarbeiten in einem sehr guten Zustand.

Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss befindet sich jeweils eine 3- Zimmerwohnung welche über 2 Schlafzimmer sowie einer abgeschlossenen Küche inkl. hochwertiger Einbauküche, einem Esszimmer und einem Wohnzimmer verfügen. Ebenso wurden in beiden Wohnungen moderne Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche eingebaut. Separate Gästetoiletten schließen die Wohnungen ab. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet mit einem ausgebauten Zimmer und dem geräumigen Dachboden viel Platz, um weiteren Wohnraum zu gestalten.

Das Untergeschoss des Hauses ist durch einen separaten Eingang sowie durch das Haus erreichbar und bietet mit 5 Kellerräumen sowie dem Heizraum weiteren Stauraum. Zudem bietet hier eine Sauna einen besonderen Wohlfühlkomfort.

Lage

Die Gemeinde Lonsee liegt im östlichen Baden-Württemberg, gehört zum Alb- Donau- Kreis und befindet sich am Beginn des berühmten "Lonetal" auf der schwäbischen Alb. Die Gemeinde umfasst 7 Orte und beherbergt ca. 5.200 Einwohner.

Der Standort Lonsee hat sich über die Jahre zu einem wachsenden Ort für Wohnen und Leben entwickelt. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Lebensmittelgeschäfte sowie Ärzte und Gastronomie bieten höchsten Komfort und sind auf kurzem Wege erreichbar.

Ob mit Bus, Bahn oder Auto- die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Durch eine direkte Anbindung an die B10, erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A7 und A8. Der Bahnhof befindet sich zentral gelegen in Lonsee.

Freizeit- und Sportangebote werden in großer Anzahl und Vielseitigkeit angeboten. Zahlreiche Angebote des SV Lonsee sowie der Wasserspielplatz am Lonensee sowie zahlreiche Fahrrad und Wanderwege laden zum verweilen ein.

Auch gesellschaftlich hat Lonsee einiges zu bieten. Ob der jährliche Maimarkt im Ortskern oder der Weihnachtsmarkt mit Bühnenauftritten. Durch 2 Grundschulen, einer Gemeinschaftsschule sowie mehreren Kindergärten ist Lonsee eine attraktive Gemeinde auch mit Kindern.

Lonetal-Immobilien

Ausstattung

Erdgeschoss: 95,94m²:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche inkl. Einbauküche
- Speisekammer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Büro
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- separates Gäste WC

Obergeschoss: 100,44m²:

- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche inkl. Einbauküche
- Speisekammer
- 2 Schlafzimmer/ Büro
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates Gäste WC
- großzügiger Balkon 25m

Dachgeschoss:

- Bühne
- 1 ausgebauten Zimmer 15m²

Untergeschoss:

- separater Eingang
- 5 Kellerräume
- Sauna

Lonetal-Immobilien

Sonstiges:

- 1 Garage
- 3 Außen Stellplätze
- Zentralheizung mit Öl
- Schwedenofen

Renovierungs und Modernisierungsarbeiten seit 2015:

- Elektro gesamtes Haus
- Sanitär gesamtes Haus
- Heizungsrohre
- Badezimmer
- Innenputz
- Bodenbeläge in Wohn- und Kellerräumen
- Schwedenofen in EG und OG
- hochwertige Einbauküchen
- Haustüre Eingangsbereich und Kellertüre
- Balkontüre
- Balkonsanierung über Garage
- Garagentor mit Funk
- Fenster inkl. Rolladen OG, EG, UG 2007
- Dachfenster inkl. Rolladen DG 2018

Sonstiges

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

Lonetal-Immobilien



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Hausansicht



Hausansicht

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 7/18

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Hausansicht



Dachterrasse

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de
Seite 8/18

EXPOSE



Badezimmer EG



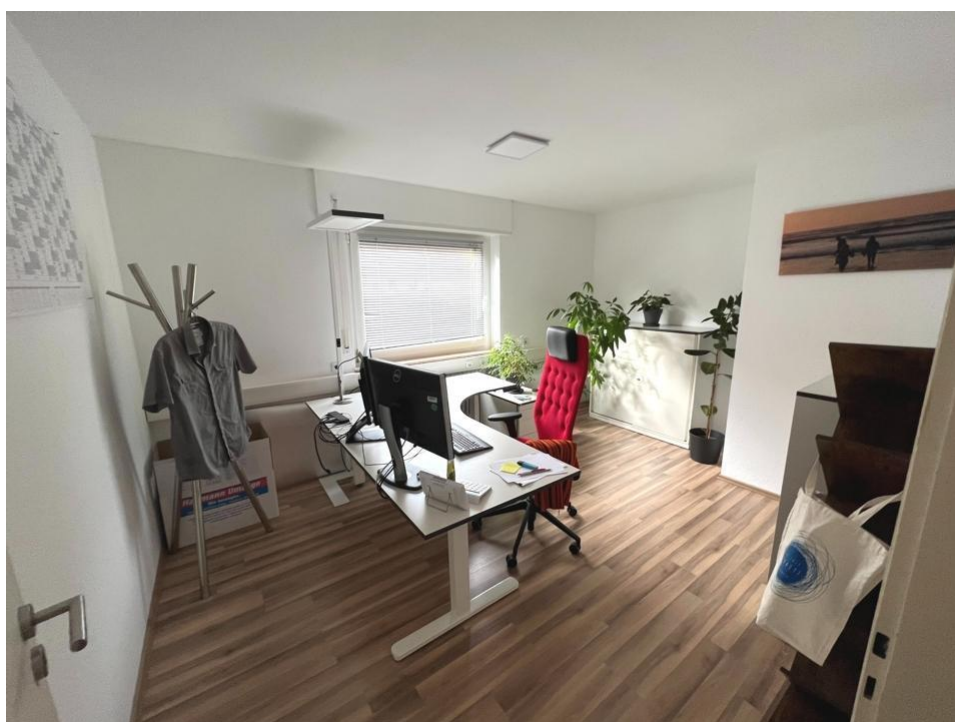
Erdgeschoss



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 10/18

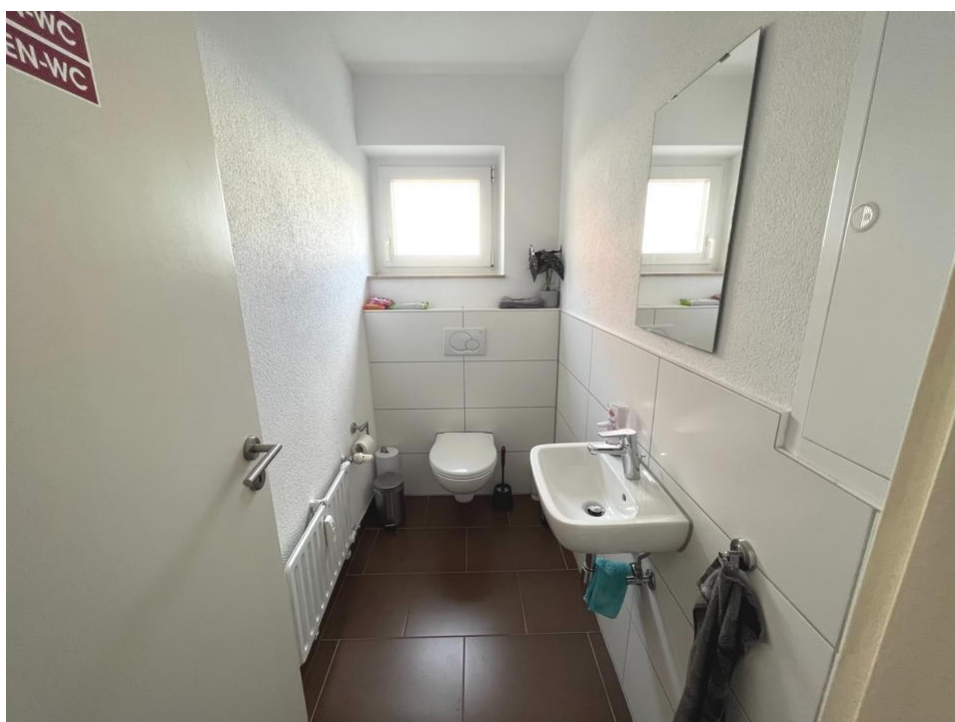
EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Küche EG



Gäste WC EG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 11/18

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 12/18

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Schlafzimmer 2 OG



Küche OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 13/18

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Gäste WC OG



Badezimmer OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 14/18

EXPOSE



Grundriss EG-1



Grundriss OG-1



Grundriss DG-1



Grundriss UG-1