



OBJEKT 1511

Ihr neues Zuhause in sonniger Südhanglage von Lonsee

CHABRISWEG 10
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:	1991
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 206,09 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 460 m ²
Gartenfläche:	210 m ²
Nutzfläche:	ca. 99,26 m ²
Kellerfläche:	ca. 99,26 m ²
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen, Marmor
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Fenster, Dusche, Badewanne
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage, Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerng/Energieträger:	Gas

Lonetal-Immobilien



Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	196,1 kWh/(m ² *a)
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min
Jahresnettomiete:	17.280,00 €
Nebenkosten:	460,00 €
Mieteinnahmen pro Monat:	1.440,00 €

Kaufpreis

630.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Jürgen Gans

T: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung besticht durch eine Wohnfläche von 189.27 m² und wurde im Jahr 1991 in Massivbauweise errichtet. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, eine Terrasse und einen Balkon. Mit 2 Parkplätzen und einer Doppelgarage bietet die Immobilie ausreichend Platz für Fahrzeuge. Das Satteldach und die gepflegte Bauweise runden das Gesamtbild des Gebäudes ab.

Der große Wohn-Essbereich bietet einen lichtdurchfluteten Erker mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Hier ist genug Platz für die ganze Familie. Die funktionell eingerichtete, abgeschlossene Küche schließt an den Wohn-Essbereich an. Hier können Sie leckere Gerichte für Ihre Lieben zaubern. Eine separate Speisekammer bietet hierfür ausreichend Platz, um Lebensmittel zu lagern. Ebenso befinden sich im Erdgeschoss zwei großzügige, helle Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Toilette, Badewanne und begehbarer Dusche. Ein Gäste- WC rundet das Erdgeschoss ab.

Über eine schöne Marmortreppe erreichen sie das Dachgeschoss des Hauses,

Die hier befindliche 3- Zimmer -Einliegerwohnung kann entweder vermietet werden oder als separate Wohneinheit für Gäste genutzt werden.

Der Keller mit einer Fläche von 99.26 m² bietet zusätzlichen Stauraum und einen Zugang zur Doppelgarage.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 460 m² und bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern. Der Gebäudezustand ist gepflegt, sodass keine zusätzlichen Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität in einer beliebten Wohngegend in Südhanglage.

Lage

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Lonsee, einem charmanten Stadtteil im Herzen von Deutschland. Lonsee zeichnet sich durch seine idyllische Atmosphäre und das familiäre Umfeld aus. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet Erholung und Entspannung vom Alltagsstress. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und tragen zur Attraktivität des Stadtteils bei.

Die Gemeinde Lonsee überzeugt mit einer guten Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot. Hier finden Bewohner alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen, sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Restaurants für gesellige Stunden. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sodass auch die umliegenden Städte bequem erreicht werden können. Lonsee bietet eine hohe Lebensqualität und ist ein beliebter Wohnort für Familien und Pendler.

Die Region, in der sich die Immobilie befindet, ist geprägt von malerischen Landschaften, historischen Sehenswürdigkeiten und einem breiten Freizeitangebot. Hier können Bewohner die Natur genießen, kulturelle Highlights entdecken und Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Schwimmen nachgehen. Die Region lädt zum Verweilen ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Jung und Alt. Mit ihrer Vielfalt und ihrem Charme ist die Region einzigartig und begehrt bei Naturliebhabern und Erholungssuchenden.

Ausstattung

Erdgeschoss, 3- Zimmerwohnung mit ca. 98,70 qm:

- Diele
- Flur
- 2 Schlafzimmer
- offener Wohn- Essbereich
- abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche
- Speisekammer
- Tageslichtbadezimmer inkl. Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Zugang Terrasse

Dachgeschoss 3- Zimmerwohnung mit ca. 90,49 qm:

- Diele
- 2 Schlafzimmer
- offener Wohn- Essbereich
- abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche
- Speisekammer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Duschkabine
- Zugang Balkon

Lonetal-Immobilien

Untergeschoss:

- Gang
- 3 Abstellräume
- 1 Kellerraum
- Waschküche
- Heizraum
- Windfang mit Zugang nach Außen
- Zugang zu Doppelgarage

Sonstiges:

- Garten
- Doppelgarage

Sonstiges

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

Innenaufnahmen der Immobilie sind nicht möglich, da die Immobilie derzeit vermietet ist und der Mieter keine Innenaufnahmen wünscht.

Gerne zeigen wir Ihnen die Innenräume bei einem persönlichen Besichtigungstermin.



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Terrasse



Hausansicht

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 8/13

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Hausansicht



Hausansicht mit Garten

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 9/13

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —

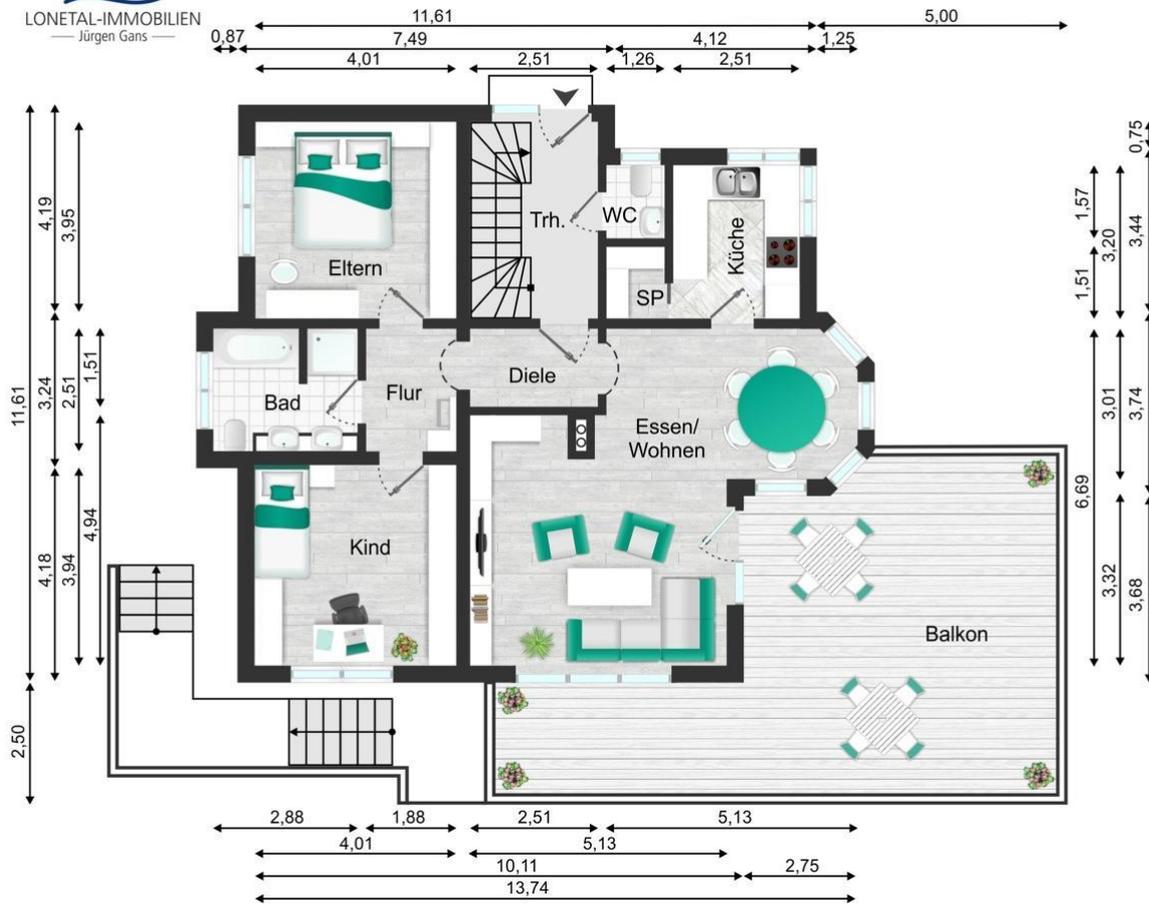


Hausansicht

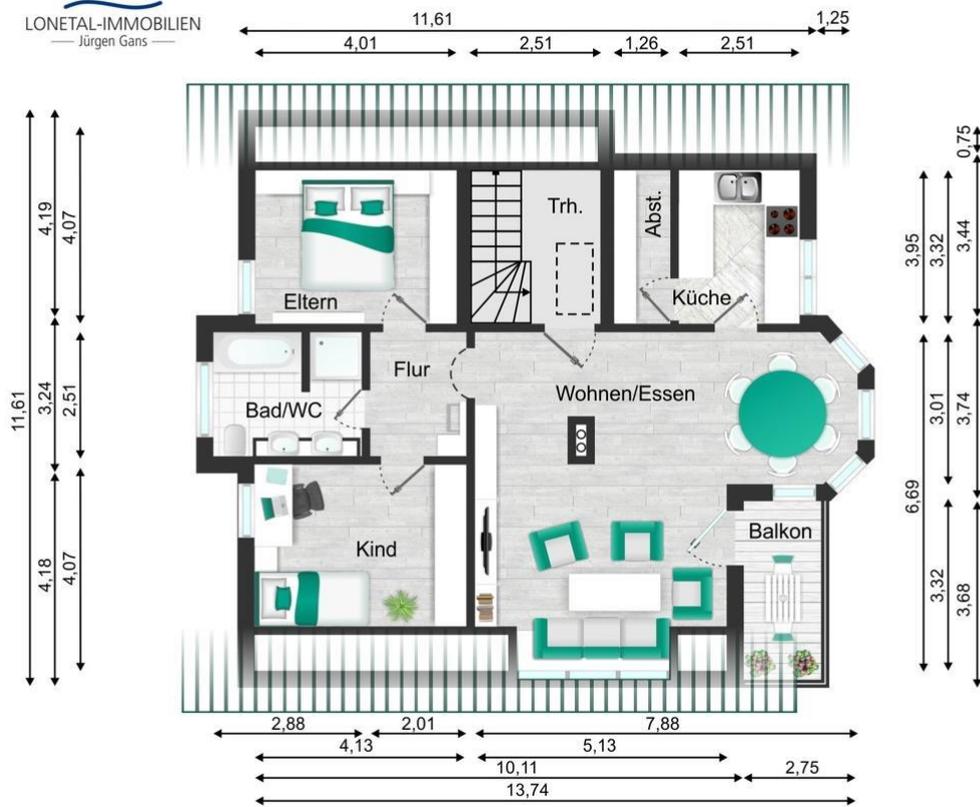
Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de
Seite 10/13

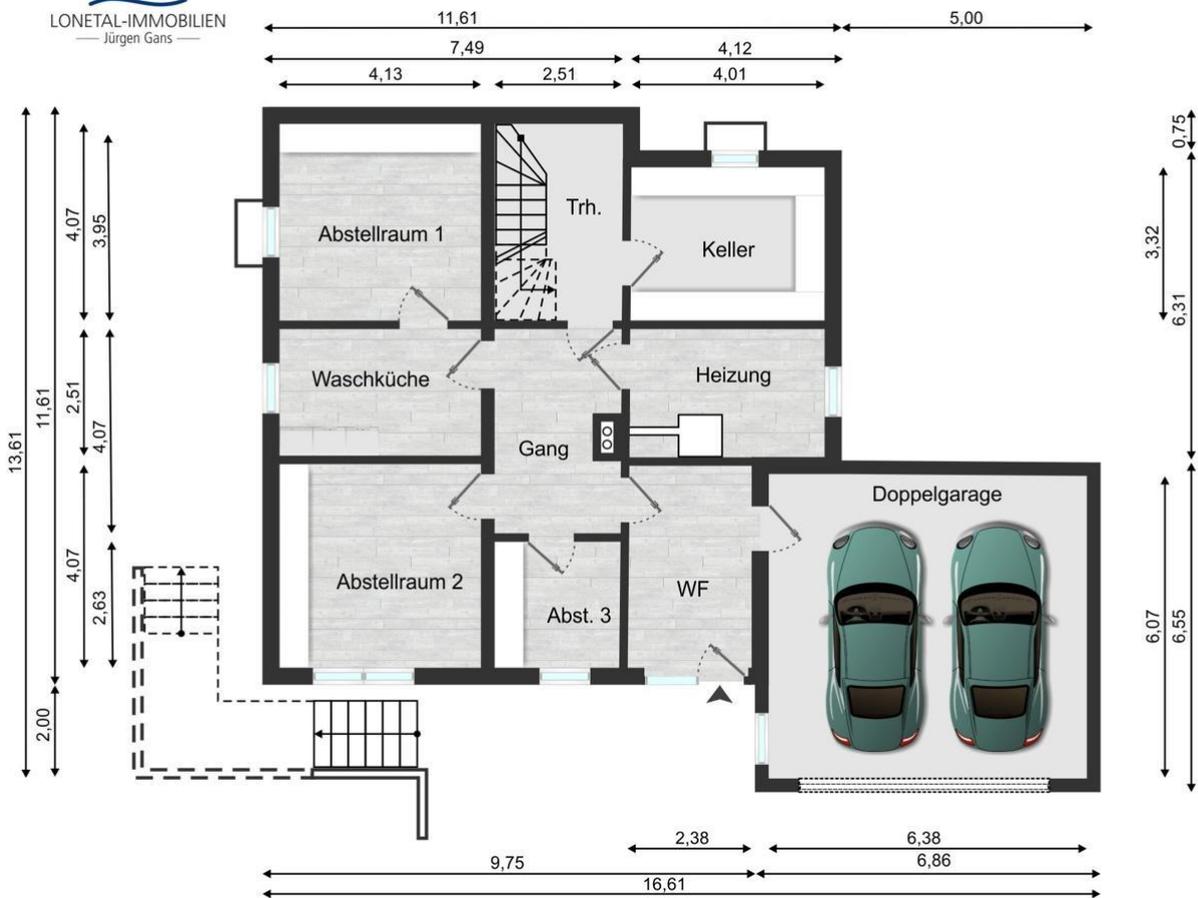
EXPOSE



EG.jpg



OG.jpg



KG.jpg