



OBJEKT 1529

## Zweifamilienhaus mit Anbau für individuelle Nutzungsmöglichkeiten

SINABRONNERSTRASSE 14  
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:	1971
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 414,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 821 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 70 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	4
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	3
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	3
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	6
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein

## Lonetal-Immobilien

Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Pellet
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min

#### Kaufpreis

625.000,00 €

#### Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Provisionshinweis

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtende 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](mailto:info@lonetal-immobilien.de)

## Objektbeschreibung

Das 1971 erbaute Zweifamilienhaus in Massivbauweise wurde 1997 durch einen Anbau und Ausbau erweitert und 2015 umfassend renoviert und saniert und befindet sich somit in einem sehr gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von insgesamt 414 m<sup>2</sup> auf drei Etagen plus Anbau und Vollunterkellerung bietet diese Immobilie viel Platz und individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Das Satteldach mit einer Dachgeschossfläche von 28 m<sup>2</sup> und drei Balkonen, einer Loggia sowie einer großzügigen Terrasse bieten weiteren Komfort. Zudem stehen zwei Parkplätze und zwei Garagen auf dem 821 m<sup>2</sup> großen Grundstück zur Verfügung.

Die Immobilie besteht derzeit aus insgesamt 8 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, welche sich auf 2 Wohnungen sowie dem Anbau, welcher ehemals als Arztpraxis genutzt wurde, verteilen.

Das Erdgeschoss bildet eine 3.5 Zi. Wohnung mit ca. 93qm.

Im Obergeschoss steht Ihnen eine 180 qm große 5- Zimmer Maisonettewohnung zur Verfügung.

Das Untergeschoss bietet ausreichend Kellerfläche. Des Weiteren könnte hier weiterer Wohnraum durch beheizte Räume sowie einen separaten Eingang entstehen.

Auch der Anbau könnte zu Wohnraum umgestaltet werden.

Eine Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2015 statt und ergänzte das Haus um zeitgemäßen Komfort.

Das Zweifamilienhaus eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf oder als Renditeobjekt. Die großzügigen Räumlichkeiten und die zentrale Lage bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit seinen zahlreichen Annehmlichkeiten wie Balkonen, Parkmöglichkeiten, und einem gut gepflegten Garten verspricht die Immobilie ein komfortables und vielseitiges Wohnen für die neuen Eigentümer.

## 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 Lonesee 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.

## Ausstattung

Wohnhaus aus 1971 mit ca. 414 qm Wohnfläche:

Erdgeschoss: 3- Zi. Wohnung mit ca. 93 qm:

- Diele
- Ankleidezimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer
- separates Gäste WC
- Balkon

Anbau aus 1997: ca. 68 qm

- Windfang
- Empfangsbereich
- großzügiger Raum
- Gästetoilette

Obergeschoss: 5- Zi- Maisonettewohnung mit ca. 180qm

OG:

- Wohndiele
- Wohnzimmer
- abgeschlossene Wohn- Essküche
- Arbeitszimmer
- 2 Schlafzimmer
- Tagesbad mit Dusche
- separates Gäste WC
- Balkon

## Lonetal-Immobilien

DG:

- 2 großzügige Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- Bühnenraum
- 1 Balkon
- 1 Loggia

Untergeschoss: Ca. 70 qm:

- Heimkino
- Fitnessraum
- Abstellraum
- Duschbad mit Gästetoilette
- Heizraum
- 2 Kellerräum
- separater Zugang zum Garten

Renovierungs und Sanierungsmaßnahmen:

- 2015 Heizung neu Pellets
- 2015 Fenster erneuert
- 2015 neue Wasserleitungen
- Fernwärmeanschluss

Sonstiges

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

**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



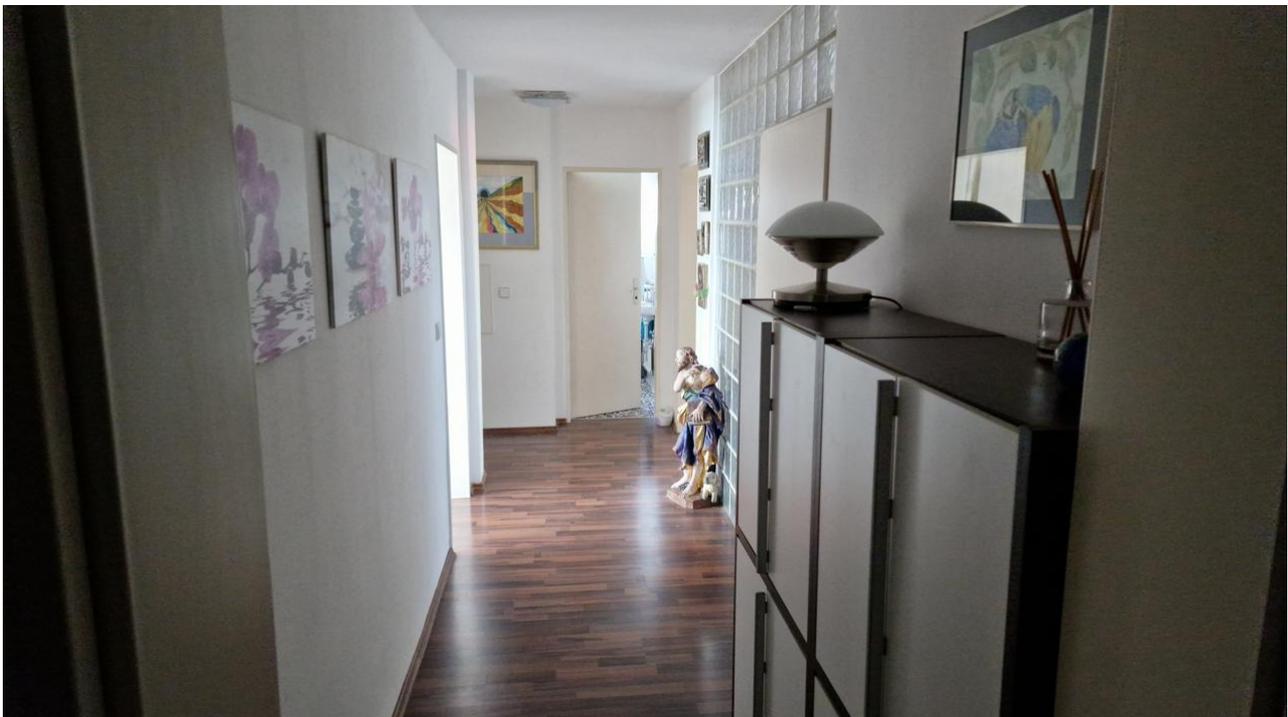
Hausansicht



Garten



Hausgang



Flur EG



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG

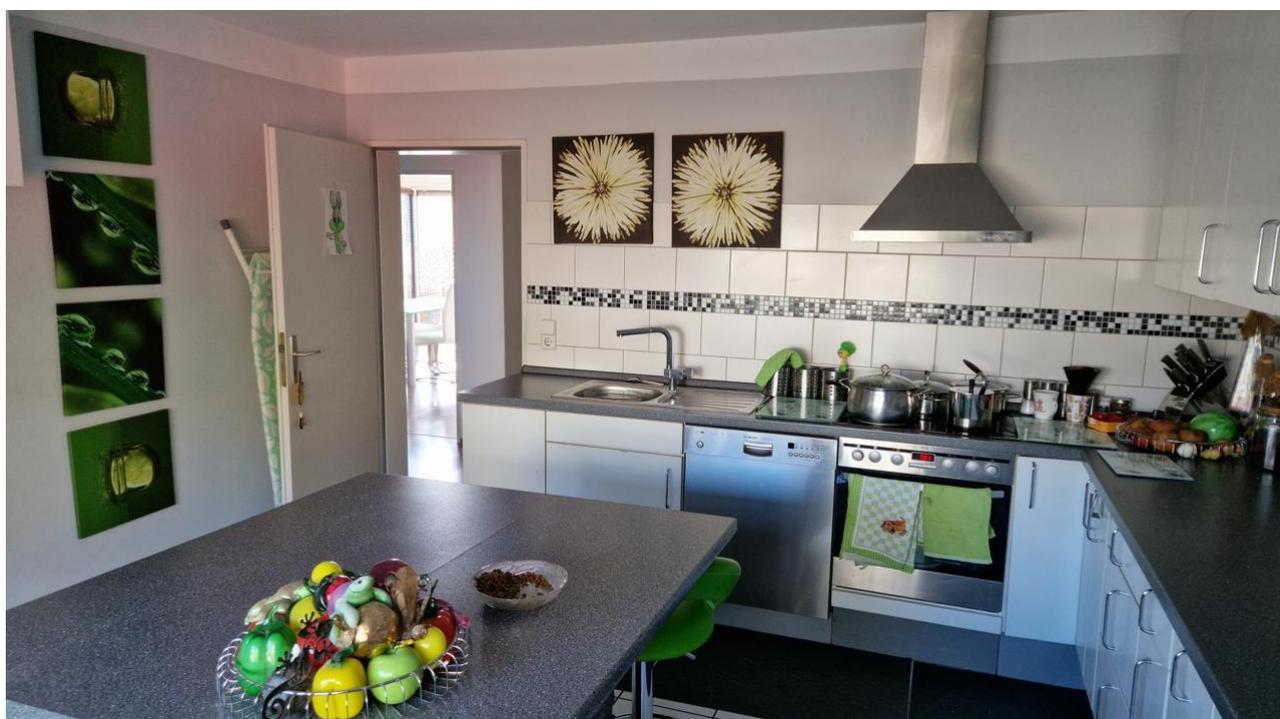
**Lonetal-Immobilien**



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Küche EG



Küche EG

**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 —



Balkon EG



Diele 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



Diele OG



Wohnzimmer OG

**Lonetal-Immobilien**

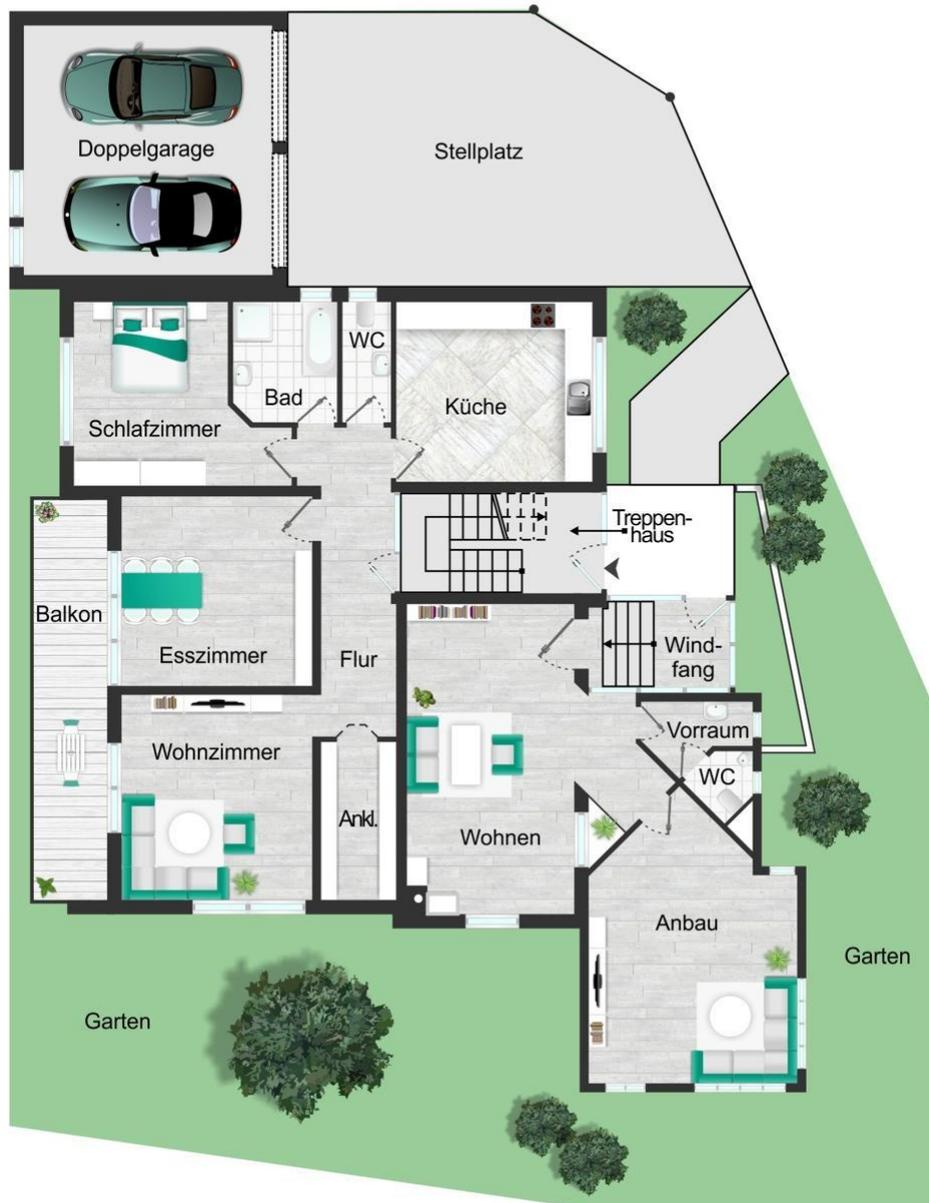


Esszimmer OG



Balkon OG

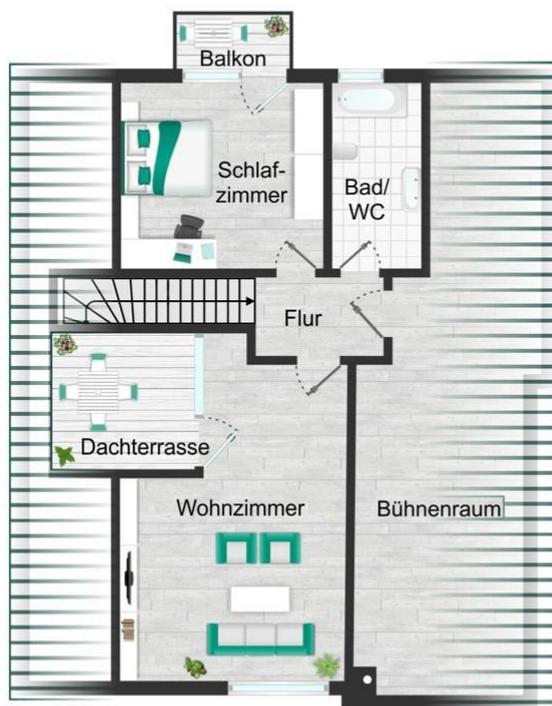
**Lonetal-Immobilien**



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss