



OBJEKT 1539

## Gepflegtes Zweifamilienhaus in Ortsteil von Lonsee

Am Hägle 4  
89173 LONSEE

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	1972
Zimmer:	10
Wohnfläche:	ca. 250,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 307 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	3
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Vinyl, Parkett, Fliesen, Teppichboden
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	3
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	6
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H
Energiekennwert:	282 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

# EXPOSE

Kaufpreis

385.000,00 €

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](mailto:info@lonetal-immobilien.de)

## Objektbeschreibung

Dieses geräumige Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1972 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Satteldach sowie die Terrasse und der Balkon bieten einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung. Zur Unterbringung von Fahrzeugen steht eine ans Haus angeschlossene Garage zur Verfügung. Die drei Etagen des Gebäudes bieten genügend Platz für Familie und Gäste.

Die 2, 4-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss sowie Obergeschoss sind großzügig geschnitten und bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier stehen Ihnen jeweils 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich sowie eine abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche zur Verfügung.

Ein Tageslichtbadezimmer sowie eine separate Gästetoilette runden die Wohnungen ab. Das Dachgeschoss wurde teilweise ausgebaut und bietet mit 2 weiteren Schlafzimmern und einer Gästetoilette weitere Wohnfläche und Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbyaktivitäten.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Generationenwohnen oder als Investmentobjekt zur Vermietung - dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

## Lage

Urspring ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Lonsee im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg, Deutschland. Die Ortslage von Urspring ist geprägt durch die Nähe zur Quelle der Lone, dem sogenannten Loneursprung. Der Loneursprung ist ein bedeutendes Naturdenkmal und eine Karstquelle, die durch das typische Kalkgestein der Schwäbischen Alb gespeist wird und als Ursprung der Lone einen besonderen geologischen Reiz darstellt. Die Lonequelle schüttet das ganze Jahr über kühles und klares Wasser, das nach wenigen Metern in einen kleinen Bachlauf übergeht und sich durch das Lonetal schlängelt.

Urspring liegt eingebettet in die hügelige Landschaft der Schwäbischen Alb und ist umgeben von Wiesen und Wäldern. Die Bebauung des Ortes ist ländlich geprägt, mit traditionellen Bauernhäusern, Gehöften und einigen neueren Wohnhäusern. Durch die Nähe zum Loneursprung und die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet Urspring Naturfreunden und Wanderern ein ruhiges und idyllisches Ambiente. Besonders entlang der Lone laden Wanderwege und Pfade zur Erkundung der natürlichen Umgebung ein.

Ein Kindergarten sowie die Grundschule und ein Bäcker befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, weitere soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind im ca. 2 Fahrminuten entfernten Lonsee zu finden und gut zu erreichen. Durch die Hauptverkehrsstrecke Ulm- Stuttgart der deutschen Bahn und die gute Anbindung der B10 an die Anschlussstelle A8 liegt Urspring sehr zentral und auch für Pendler Ideal.

## Ausstattung

Erdgeschoss: 4- Zimmerwohnung:

- Diele
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- abgeschlossen Küche inkl. Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken
- separate Gästetoilette
- Terrasse

Obergeschoss: 4- Zimmerwohnung:

- Diele
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- abgeschlossen Küche inkl. Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken
- separate Gästetoilette
- Balkon

Dachgeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Bühne
- Gäste- WC

### Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

# EXPOSE

Untergeschoss:

- Abstellraum
- Waschküche
- 2 Kellerräume
- Heizraum
- Öllageraum

Sonstiges:

- Waschmaschinenanschluss in den jeweiligen Wohnungen
- im Wohnhaus integrierte Garage

Sonstiges

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



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Hausansicht



Hausansicht

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



EG Diele



EG Wohnzimmer

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE





LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



EG Esszimmer



EG Terrasse

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



EG Schlafzimmer 1



EG Schlafzimmer 2

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



EG Küche



EG Tageslichtbadezimmer

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



OG Esszimmer



OG Balkon

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



OG Küche



OG Schlafzimmer 1

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



OG Schlafzimmer 2



OG Tageslichtbadezimmer

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Dachgeschoss



DG Schlafzimmer 1

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE





LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



DG Gästetoilette

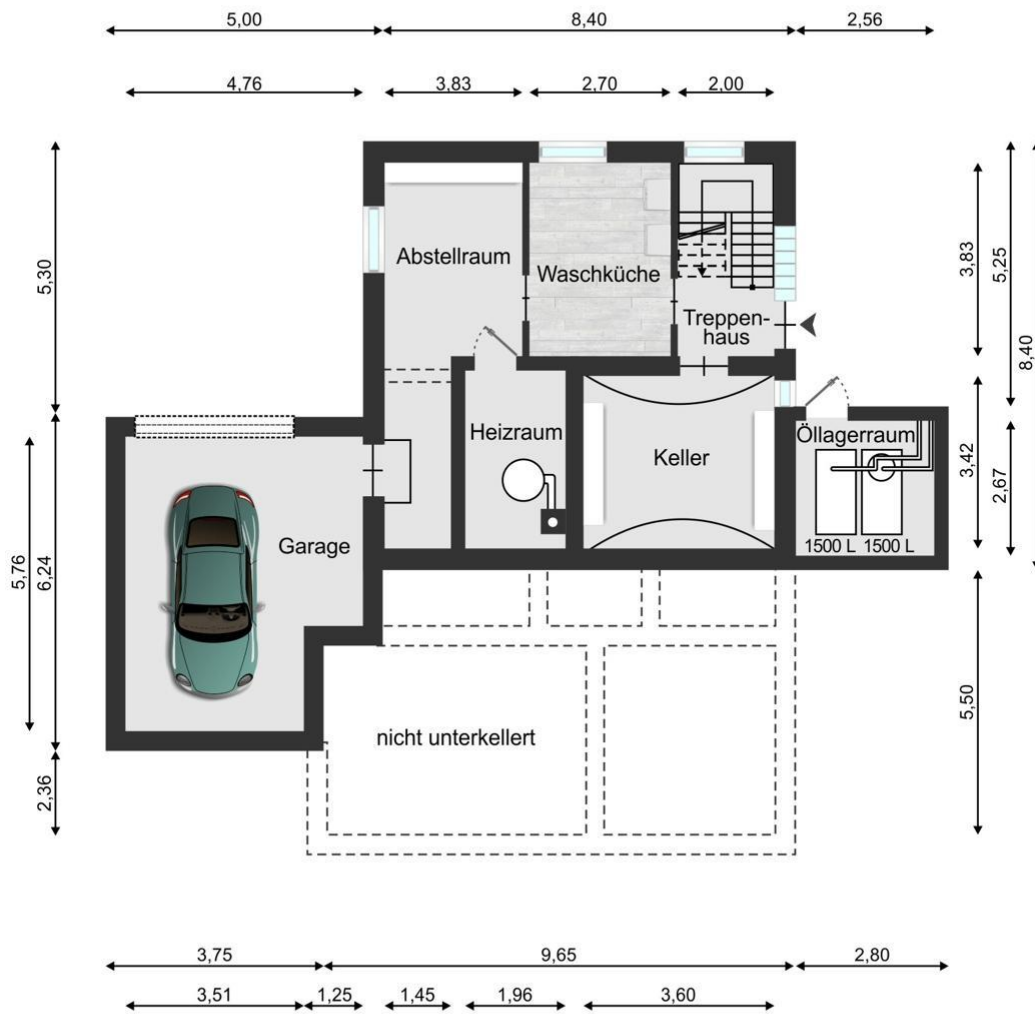
**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

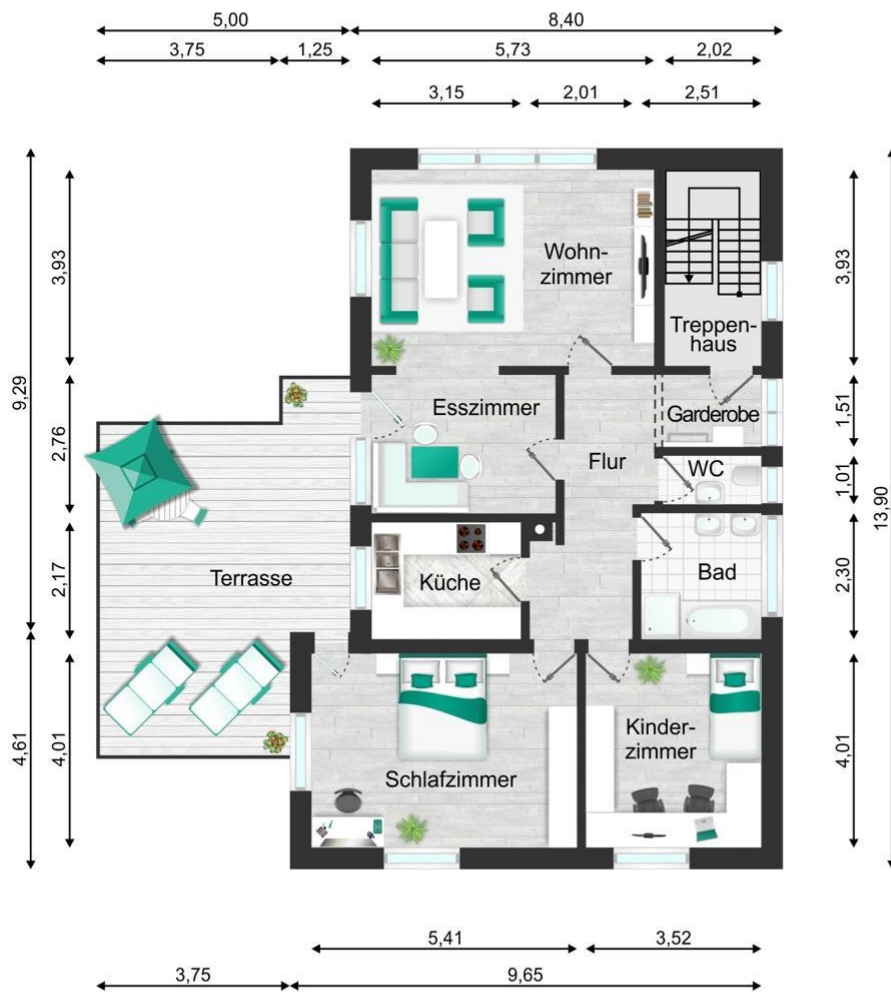
Tel.: +49 7336 9689881

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

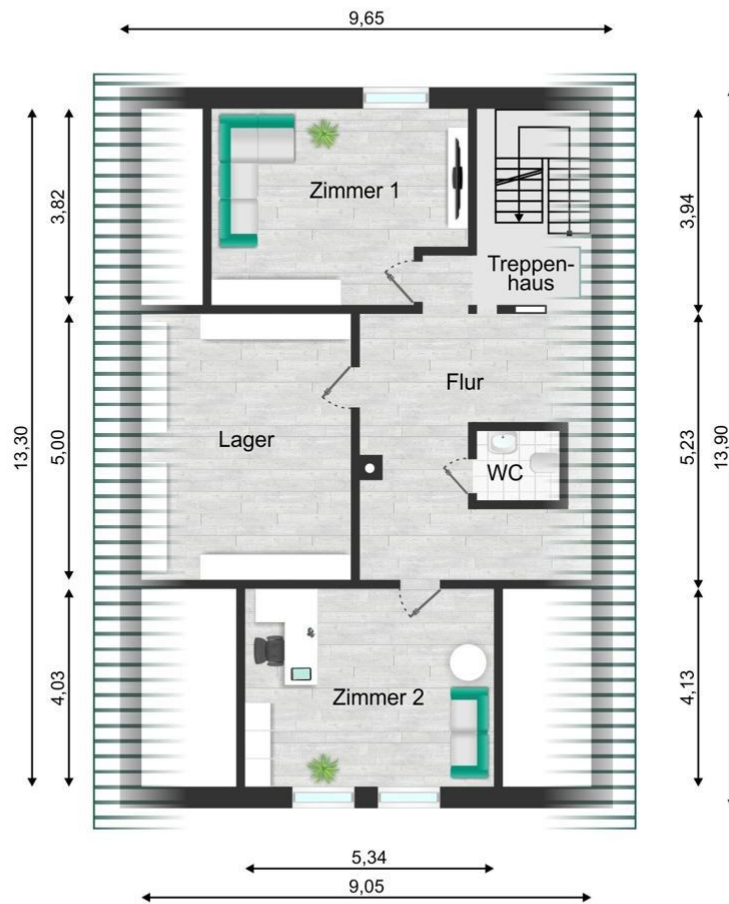
EXPOSE



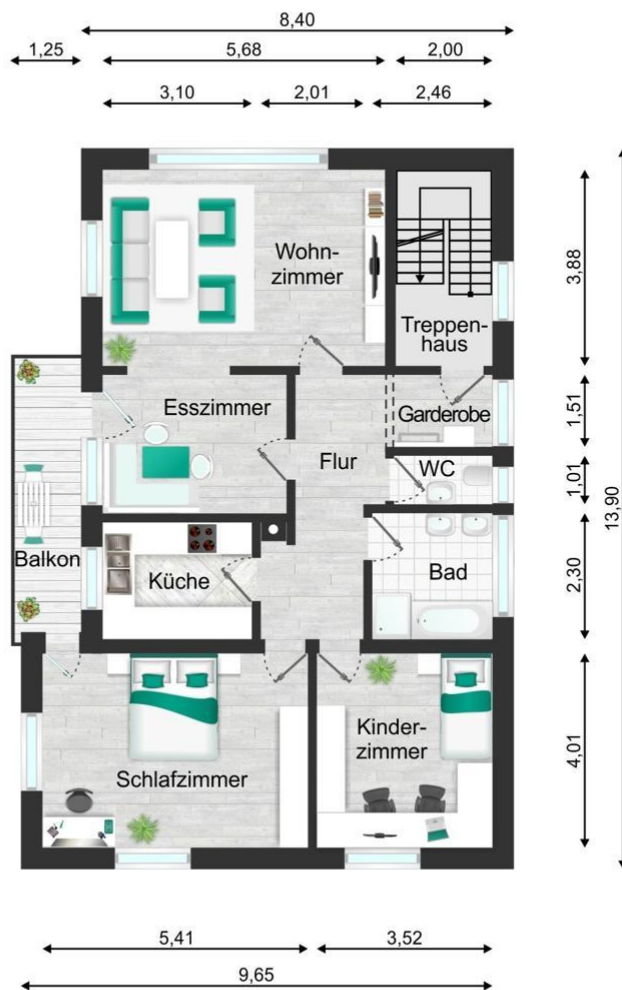
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss