



OBJEKT 1557

## Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Syrgenstein

KIRCHENHALDE 12  
89428 SYRGENSTEIN

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)

EXPOSE



## Eckdaten

Baujahr:	1965
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 162,20 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 856 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	500 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 66 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 66,26 m <sup>2</sup>
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Granit, Laminat, Parkett, Stein
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Fenster, Badewanne
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	2
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage, Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja

### Lonetal-Immobilien

Schlafzimmer:	3
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Fahrzeit Flughafen:	100 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	9 min

#### Kaufpreis

405.000,00 €

#### 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)

#### Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)  
**Seite 3/17**

EXPOSE

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus im Altbau-Stil vorstellen zu können. Das Gebäude wurde im Jahr 1965 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Durch Anbaumaßnahmen im Jahr 1971 wurde auf 2 Etagen eine Wohnfläche 162.2 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Wohnungen geschaffen. Eine Gartenfläche von 500 m<sup>2</sup>, bietet es ausreichend Platz, um Ihren Traum im Grünen für die ganze Familie zu realisieren. Neben einem Balkon, einem Satteldach und einer Garage verfügt das Haus auch über einen Keller und eine Terrasse. Das Grundstück umfasst insgesamt 856 m<sup>2</sup>.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in den großzügigen Eingangsbereich, von dem aus man Zugang zu den beiden Wohnungen hat. Im Erdgeschoss steht Ihnen eine 2- Zimmerwohnung mit Terrasse und Gartenzugang und im Obergeschoss eine 3- Zimmerwohnung mit Balkon, welcher einen herrlichen Ausblick bietet, zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen mit 4 Kellerräumen weiteren Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit seinen 8 Zimmern und dem großzügigen Grundstück viele Möglichkeiten für liebevolle Gestaltungsideen und Raum für individuelle Entfaltung. Dank der ruhigen Lage und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten ist es der ideale Ort für Familien, die das Landleben genießen möchten.

## Lage

Syrgenstein ist eine Gemeinde im Landkreis Dillingen an der Donau in Bayern.

Die Gemeinde liegt im Nordwesten Bayerisch-Schwabens an der Grenze zu Baden-Württemberg. Nächste größere Stadt ist das etwa sechs Kilometer entfernte Giengen an der Brenz. Durch eine moderne bürgerfreundliche Infrastruktur, die engagierte Bürgerschaft, das rege Vereinsleben sowie unterschiedlichste Sport- und Spielangeboten und einem Jugendhaus bietet die Gemeinde einen attraktiven Wohnort für jedermann.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule bietet eine qualifizierte Betreuung an. Durch einen Supermarkt und einen Hausarzt sind die Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig abgedeckt.

## Lonetal-Immobilien

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

- 2- Zimmerwohnung mit ca. 78,48 m<sup>2</sup>
- Wohn- Essbereich inkl. Schwedenofen
- Wohn- Essküche inkl. Einbauküche
- 1 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Gäste WC
- Terrasse mit Zugang Garten

### Obergeschoss:

- 3- Zimmerwohnung mit ca. 83,40 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer
- Wohn- Essküche inkl. Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- separate Gästetoilette

### Untergeschoss:

- 4 Kellerräume

### Sonstiges:

- 500m<sup>2</sup> Gartenfläche
- 1 Garage

### Renovierungs und Sanierungsmaßnahmen:

- 2007 Erneuerung Öl- Zentralheizung
- 2011 Erneuerung Dach
- 

## Lonetal-Immobilien

## 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  
Seite 7/17

EXPOSE





LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Hausansicht mit Garage



Eingangsbereich

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
Seite 8/17

EXPOSE





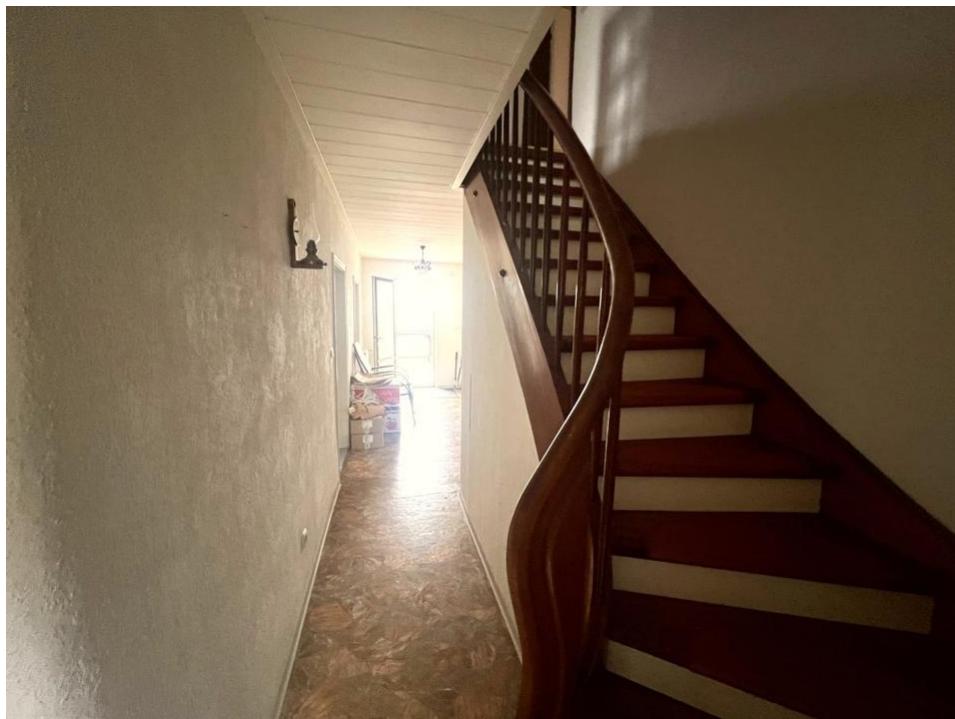
Vorgarten



Garten



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Eingangsbereich



Wohn- Essküche EG

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 10/17**

EXPOSE





LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Wohn- Essbereich EG



Wohn- Essbereich EG

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
Seite 11/17

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Schlafzimmer EG



Gästetoilette

**Lonetal-Immobilien**

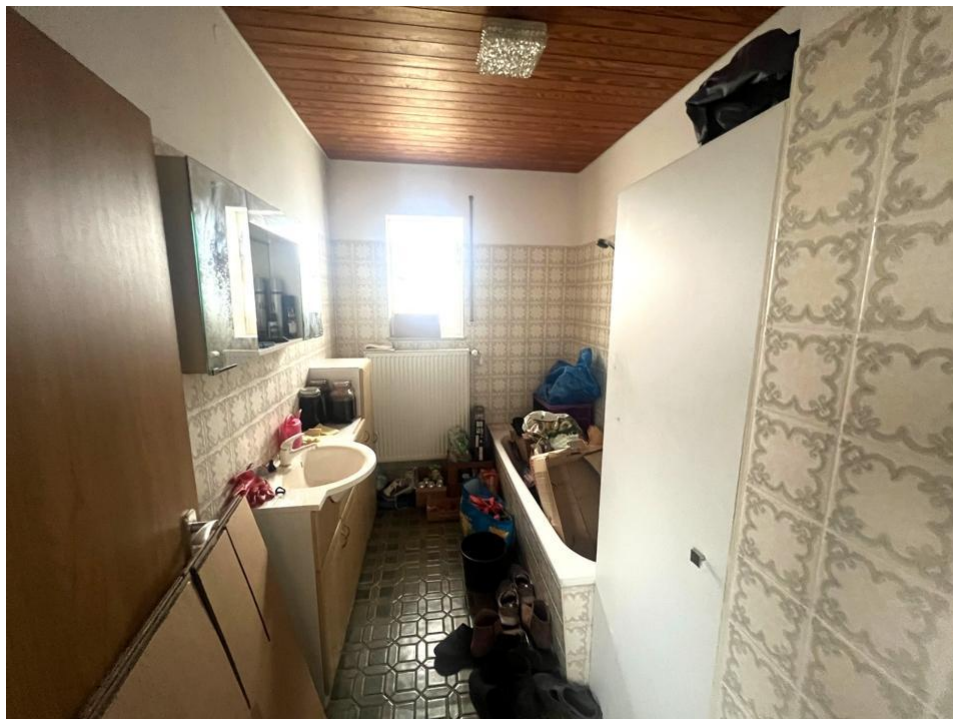
Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 12/17**

EXPOSE





LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Badezimmer EG



Wohnbereich OG

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

Seite 13/17

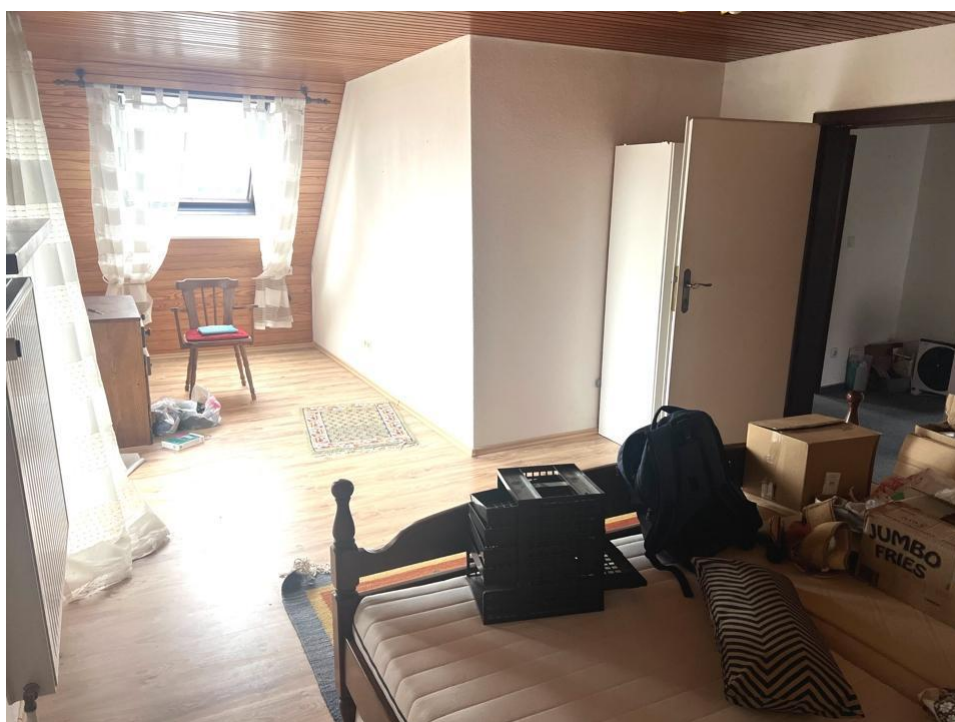
EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

**Lonetal-Immobilien**

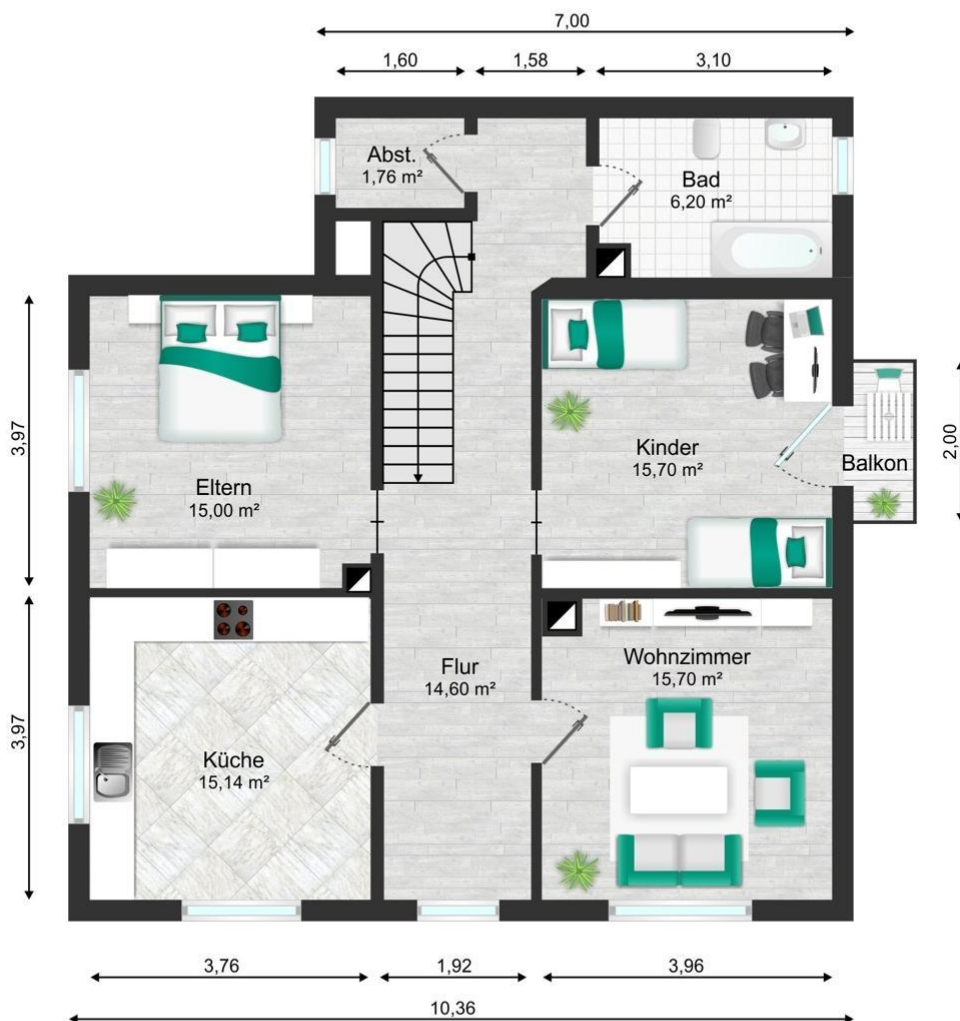
Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

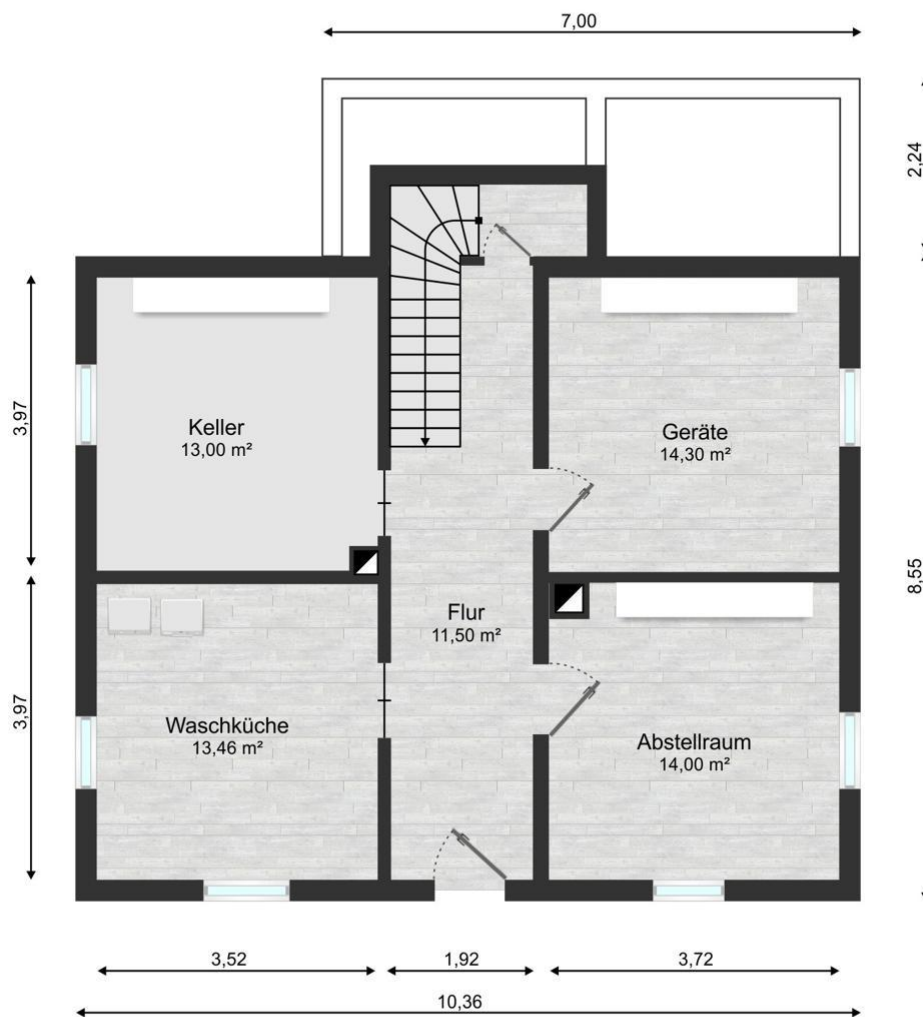
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

Seite 14/17

EXPOSE



Obergeschoss



Untergeschoss





Erdgeschoss

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
 Tel.: +49 7336 9689881  
 info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
 Seite 17/17

EXPOSE