



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Moderne Eleganz trifft Wohnkomfort - hochwertiger Bungalow in Syrgenstein/Staufen zu verkaufen!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Bungalow

Adresse: 89428 Syrgenstein / Staufen

Baujahr: 2021

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 114,06 m²

Grundstücksfläche (ca.): 638 m²

Anzahl Etagen: 1

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 3

Kaufpreis
€ 585.000,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Bungalow

> Syrgenstein / Staufen

> 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1478



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	89428 Syrgenstein / Staufen
Baujahr	2021
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114,06 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	638 m ²
Kaufpreis	585.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Carport	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2021
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses moderne und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Staufen vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, energieeffiziente Technik und eine durchdachte, barrierearme Bauweise auf ideale Weise. Die im Jahr 2021 errichtete Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet auf ca. 114 m² Wohnfläche ein stilvolles Zuhause mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die helle und offene Gestaltung. Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Der offen gestaltete Grundriss schafft ein modernes Wohngefühl und bietet

viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Durch die nahezu barrierefreie Bauweise eignet sich das Haus ideal für verschiedenste Lebenssituationen - sowohl für Familien als auch für Paare oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen. Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Zusätzlich bietet ein separates Büro ideale Voraussetzungen für modernes Arbeiten im Homeoffice. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne, Waschbecken sowie WC und überzeugt durch seine moderne Gestaltung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschafts- und Technikraum.

Auch technisch lässt die Immobilie kaum Wünsche offen: Eine moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und energieeffizientes Wohnen.

Das ca. 638 m² große Grundstück bietet mit dem gemütlichen Garten viel Platz zum Entspannen und Genießen. Ein großzügiges Carport direkt am Haus rundet dieses attraktive Immobilienangebot perfekt ab.

Ihre Ansprechpartnerin freut sich auf ihre Anfrage.
www.anderka-immobilien.de

Ausstattung:

Allgemeines:

- # Baujahr 2021
- # Grundstücksgröße ca. 638 m²
- # Wohnfläche ca. 114,06 m²
- # Gepflegter Zustand
- # Beziehb. ab Ende 2026 (nach Absprache)

Grundriss:

- # offener Wohn-/ Ess-/ und Kochbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- # zwei Schlafzimmer
- # ein Arbeitszimmer
- # Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette
- # separate Toilette
- # Hauswirtschafts-/Technikraum
- # gemütlicher Garten

Ausstattung:

- # Luft/Wasser-Wärmepumpe
- # Fußbodenheizung
- # Pv-Anlage mit 10 KW-Speicher
- # Wasserenthärtungsanlage
- # Wohnungslüftungssystem
- # dreifachverglaste Kunststoffenster mit Schutzverglasung
- # elektrische Rolläden

Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein / Staufen
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1478



ANDERKA
Immobilien

- # Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- # Glasfaseranschluss
- # großes Carport

Lagebeschreibung:

Staufen ist ein Ortsteil der knapp 4000 Einwohner großen Gemeinde Syrgenstein im Bachtal. Das ehemalige Kirchdorf liegt im bayrischen Landkreis Dillingen an der Donau und grenzt direkt an Baden-Württemberg.

Die intakte Landschaft, Freizeit und Naherholung machen es zu einem beliebten Wohnort, insbesondere für junge Familien. Ärzte und Therapeuten, eine Apotheke, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule und Spielplätze machen den Alltag im ländlichen Umfeld komfortabel.

Ein großer Vorteil für Syrgenstein ist, dass große, namhafte Unternehmen, welche die beruflichen Perspektiven sichern, wie Ziegler, Steiff und Bosch Siemens Hausgeräte (BSH) in Giengen sowie die Firmen Edelmann, Hartmann und Voith in Heidenheim, schnell in etwa 10-20 Autominuten zu erreichen sind.

Die nächstgelegenen Städte Giengen (5km) und Dillingen an der Donau (20km) sind über den ÖPNV gut zu erreichen, die Autobahnauffahrt zur A7 Richtung Ulm-Kempten und Würzburg erreichen Sie nach nur 8 Autominuten.

Mit vielseitigen Kultur- und Freizeitangeboten, einem Restaurant, etwa 50 Vereinen und verschiedensten Freizeitaktivitäten bietet die Gemeinde besonderen Freizeitcharakter für junge Familien und Senioren.

Objektbilder:



Flur



Wohn-/ und Esszimmer



Eingangsbereich / Flur



Wohn-/ und Esszimmer

Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein / Staufen
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1478



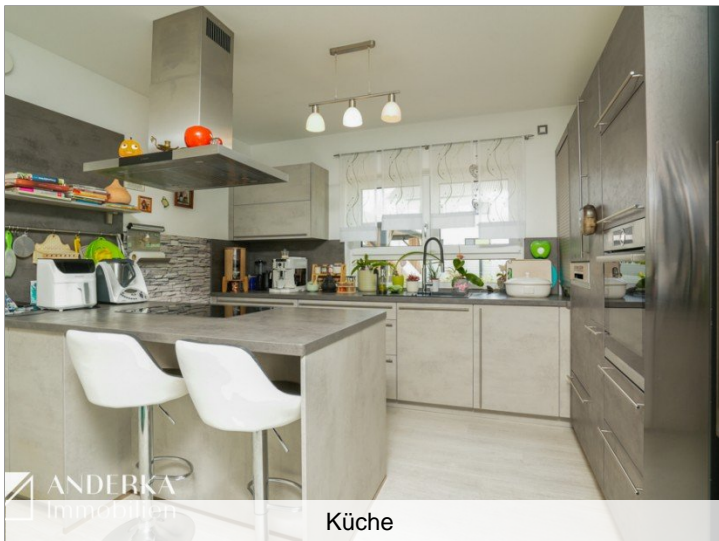
ANDERKA
Immobilien



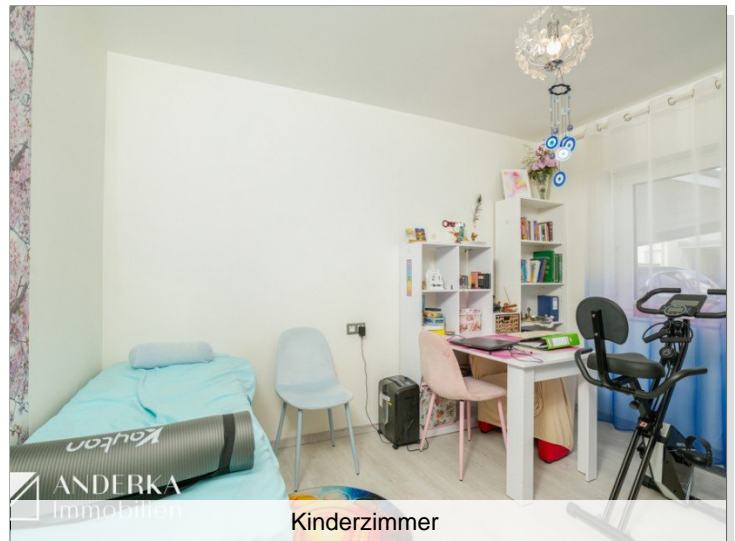
Wohn-/ Ess-/ und Kochbereich



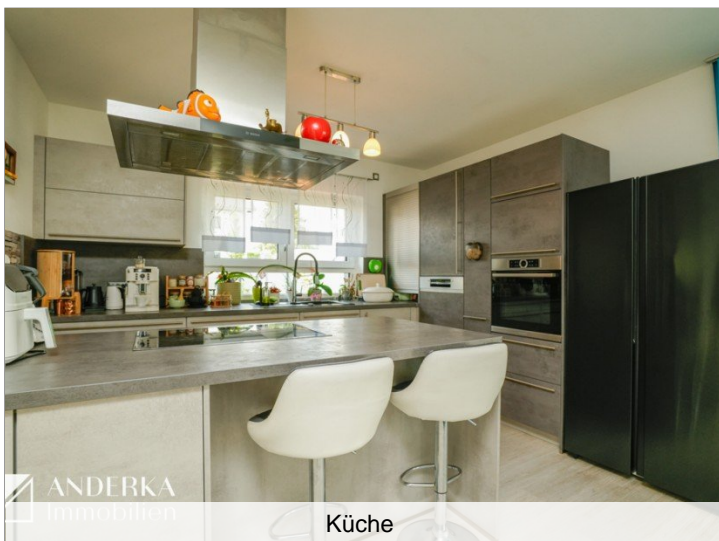
Schlafzimmer



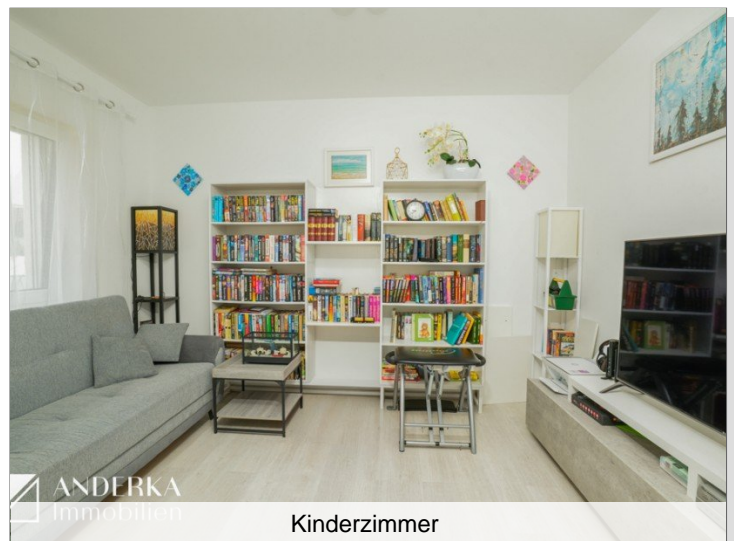
Küche



Kinderzimmer



Küche



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein / Staufen
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1478



ANDERKA
Immobilien



Tageslichtbadezimmer



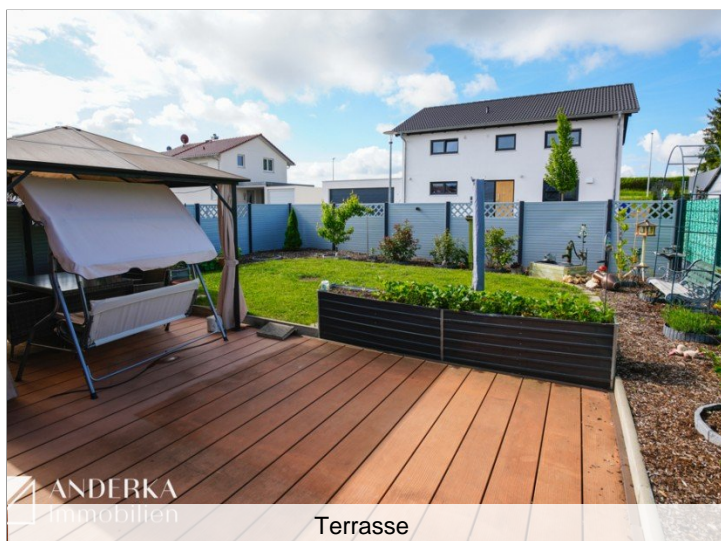
Garten



Tageslichtbadezimmer



Garten



Terrasse



Garten

Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein / Staufen
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1478



ANDERKA
Immobilien



Garten



Rückansicht



Garten



Hausansicht



Garten



Hausansicht

Eckdaten

> Bungalow

> Syrgenstein / Staufen

> 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1478



ANDERKA
Immobilien



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Flur



Tageslichtbadezimmer

Eckdaten

> Bungalow

> Syrgenstein / Staufen

> 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1478



ANDERKA
Immobilien



Tageslichtbadezimmer



Terrasse



separates WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bungalow

> Syrgenstein / Staufen

> 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1478



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

