

Moderner Wohnkomfort auf einer Ebene - barrierefreier Bungalow mit Stil & Carport zu verkaufen!

Energieeffizienz A+



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: 2

**Kaufpreis
auf Anfrage**

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: 1580



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	89428 Syrgenstein / Staufen
Baujahr	2021
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114,06 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	638 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	8 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-06-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	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 im Jahr 2021 errichtete Einfamilienhaus vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik mit einem besonders komfortablen Wohnkonzept. In ruhiger Wohnlage von Syrgenstein-Staufen gelegen, bietet die Immobilie auf ca. 114 m²

Wohnfläche entspanntes Wohnen auf einer Ebene und überzeugt durch eine durchdachte, nahezu barrierearme Gestaltung.

Große, extrabreite Türen, großzügige Bewegungsflächen und kurze Wege sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und hohen Wohnkomfort - heute und mit Blick auf die Zukunft.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Der fließende Übergang zwischen Innen- und Außenbereich vermittelt ein besonderes Gefühl von Offenheit und Lebensqualität.

Neben dem großzügigen Schlafzimmer stehen ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer sowie ein separates Büro zur Verfügung. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem komfortabel gestalteten Badezimmer: Die großzügigen Bewegungsflächen und die bodengleiche Dusche ermöglichen eine bequeme Nutzung und ergänzen das nahezu barrierearme Wohnkonzept ideal. Eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC vervollständigen die Ausstattung. Zusätzlich stehen ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum zur Verfügung.

Auch technisch ist die Immobilie zeitgemäß ausgestattet. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und energieeffizientes Wohnen.

Das ca. 638 m² große Grundstück mit gepflegtem Garten und sonniger Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein großzügiges Carport direkt am Haus sorgt zusätzlich für kurze und komfortable Wege.

Ein modernes Zuhause für alle, die hochwertiges Wohnen auf einer Ebene, großzügige Bewegungsfreiheit und ein durchdachtes Wohnkonzept für jede Lebensphase zu schätzen wissen.

Ausstattung:

Allgemeines:

- # Preis auf Anfrage!
- # Baujahr 2021
- # Grundstücksgröße ca. 638 m²
- # Wohnfläche ca. 114,06 m²
- # Beziehbar ab Anfang 2027 (nach Absprache)
- # barrierefrei

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

> Bungalow

> Syrgenstein / Staufen

> 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1580



- # separate Toilette
- # Hauswirtschafts-/Technikraum
- # gemütlicher Garten

Ausstattung:

- # Luft/Wasser-Wärmepumpe
- # Fußbodenheizung
- # PV-Anlage mit 10 KW-Speicher
- # Wasserenthärtungsanlage
- # Wohnungslüftungssystem
- # dreifachverglaste Kunststoffenster mit Schutzverglasung
- # teilweise elektrische Rolläden
- # Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- # Glasfaseranschluss
- # großes Carport
- # Stellplatz

Kaufnebenkosten:

- > Grunderwerbssteuer: 3,57 % des Kaufpreises
- > Notarkosten: ca. 1,0-1,5% des Kaufpreises
- > Maklerprovision: 3,57 % des Kaufpreises

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.

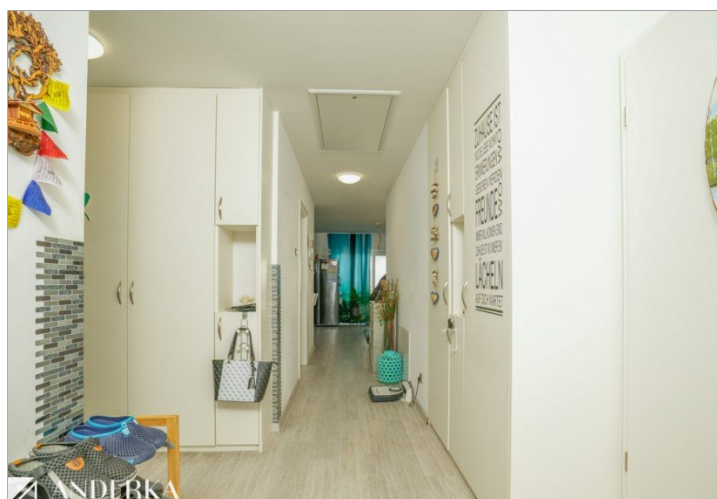
Die nächstgelegenen Städte Giengen (5km) und Dillingen an der Donau (20km) sind über den ÖPNV gut zu erreichen, die Autobahnauffahrt zur A7 Richtung Ulm-Kempten und Würzburg erreichen Sie nach nur 8 Autominuten.

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

Objektbilder:



Eingangsbereich



Flur



Wohn- & Esszimmer

Eckdaten

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

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1580



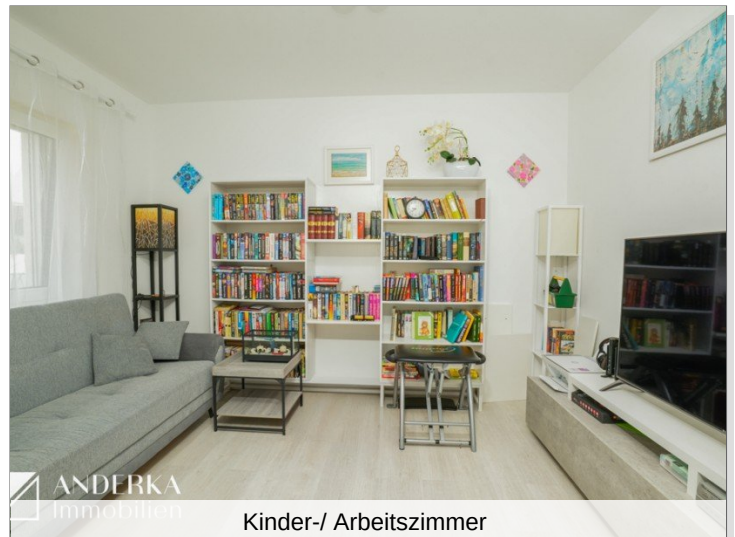
Wohn- & Esszimmer



Küche



Wohn- & Esszimmer



Kinder-/ Arbeitszimmer



Küche

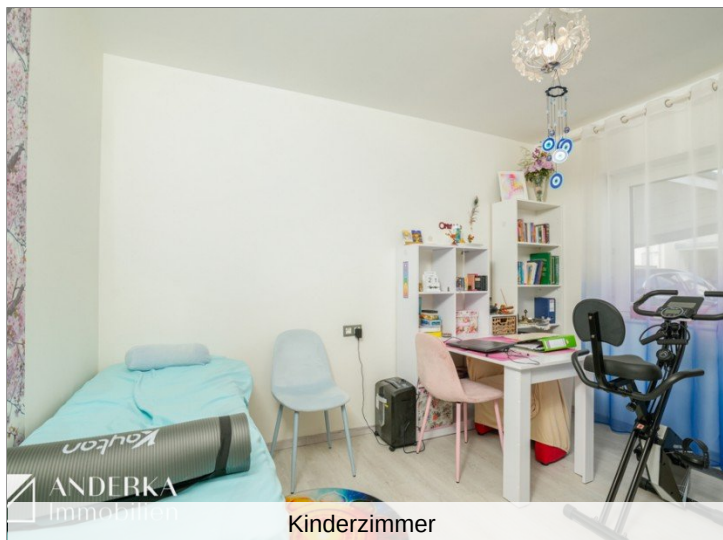


Schlafzimmer

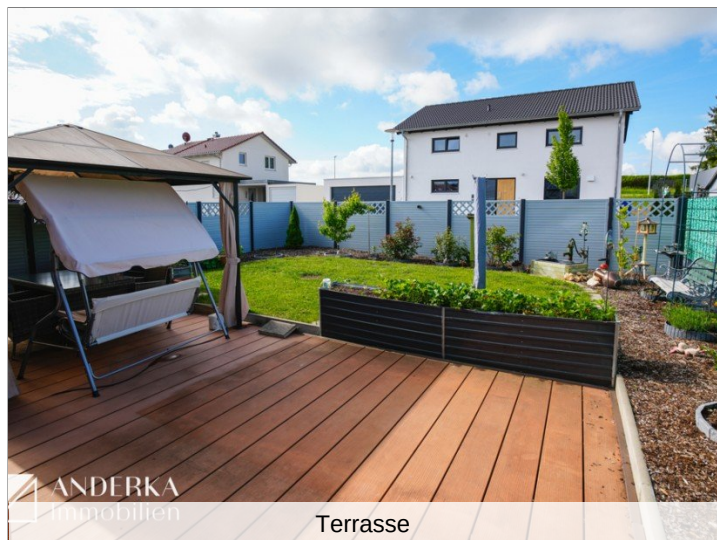
Eckdaten

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

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1580



Kinderzimmer



Terrasse



Tageslichtbadezimmer



Garten



Tageslichtbadezimmer



Garten

Eckdaten

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

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1580



Garten



Garten



Garten



Rückansicht



Garten



Hausansicht

Eckdaten

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

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1580



Hausansicht



Hausansicht



Flur



Tageslichtbadezimmer

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

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1580



Tageslichtbadezimmer



Terrasse



Tageslichtbadezimmer

Eckdaten

> Bungalow

> Syrgenstein / Staufen

> 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1580



farbiger Grundriss

Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein / Staufen
- > 4 Zimmer
- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1580



Ansprechpartner:

Frau Luisa Schön

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH

Sedanstr. 1

89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92

E-Mail: info@anderka-immo.de

Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: