

EXPOSÉ

Stilvoller Bungalow mit exklusiver Ausstattung,
Carport und Wohlfühlcharakter zu verkaufen.

Energieeffizienz A+



ECKDATEN

Objektart: Bungalow
Adresse: 89428 Syrgenstein
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 114,06 m²
Grundstücksfläche (ca.): 638 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 565.000,-

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
- > 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1540



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	89428 Syrgenstein
Baujahr	2021
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114,06 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	638 m ²
Kaufpreis	565.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	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
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 im Jahr 2021 errichtete Einfamilienhaus vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik zu einem attraktiven Gesamtpaket. In ruhiger Wohnlage von Syrgenstein-Staufen gelegen, bietet die Immobilie auf ca. 114 m² Wohnfläche komfortables Wohnen auf einer Ebene und überzeugt mit einer durchdachten, nahezu

barrierearmen Grundrissgestaltung.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen fließende Übergänge zur sonnigen Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Hier entsteht ein Wohngefühl, das Offenheit, Gemütlichkeit und Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

Neben einem großzügigen Schlafzimmer stehen ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt, sowie ein separates Büro für das Arbeiten im Homeoffice zur Verfügung. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschafts- und Technikraum.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche: Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und energieeffizientes Wohnen.

Das ca. 638 m² große Grundstück bietet mit seinem gepflegten Garten und der sonnigen Terrasse ideale Voraussetzungen zum Entspannen und Genießen. Ein großzügiges Carport direkt am Haus rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie - Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage.

www.anderka-immobilien.de

Ausstattung:

Allgemeines:

- # Baujahr 2021
- # Grundstücksgröße ca. 638 m²
- # Wohnfläche ca. 114,06 m²
- # Gepflegter Zustand
- # Beziehbar 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:

> Bungalow

> Syrgenstein

> 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1540



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

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.

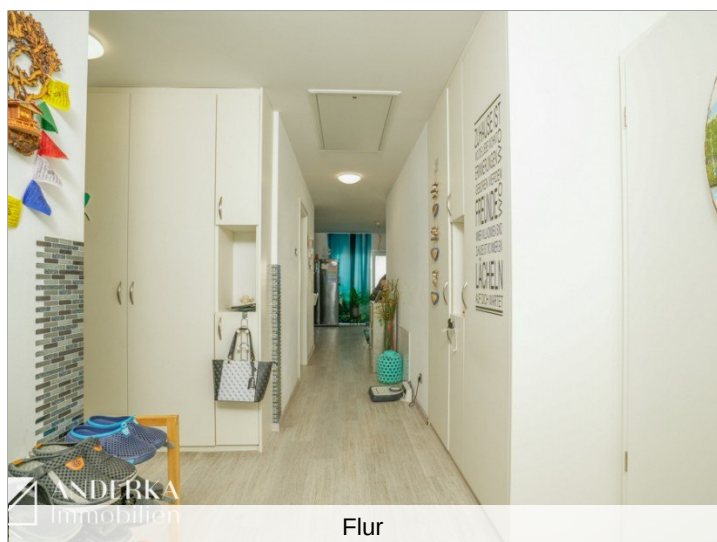
Die nächstgelegenen Städte Giengen (5km) und Dillingen an der Donau (20km) sind über den ÖPNV gut zu erreichen, die Autobahnauffahrt zur A7 Richtung Ulm-Kempten und Würzburg erreichen Sie nach nur 8 Autominuten.

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- und Esszimmer

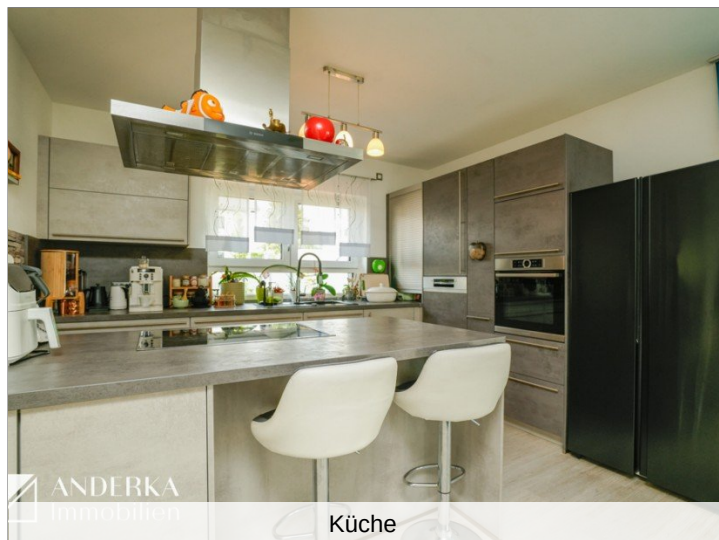
Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1540



Wohn-/ und Esszimmer



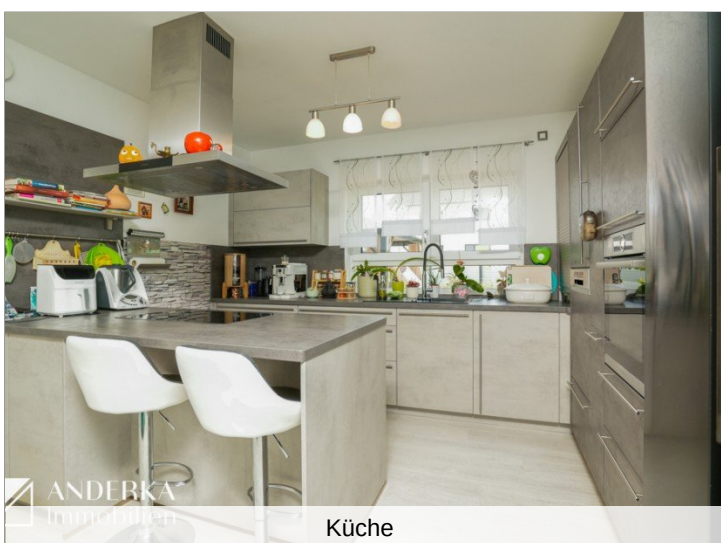
Küche



Wohn-/ und Esszimmer



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer

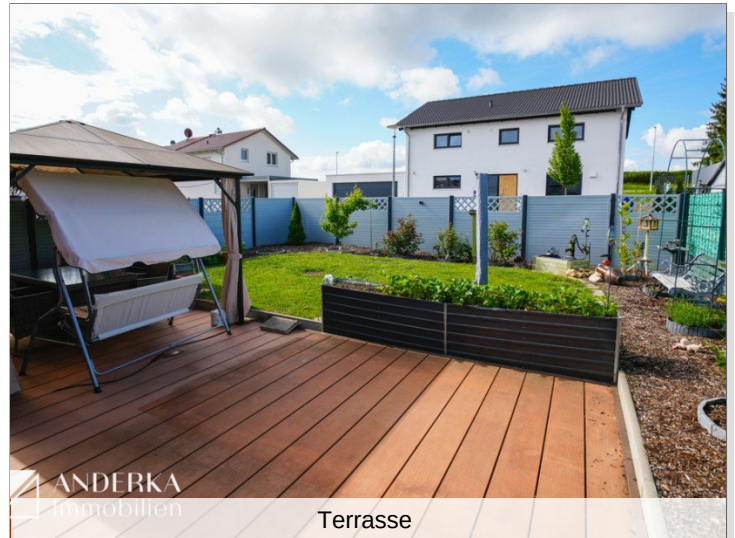
Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1540



Wohnzimmer / Kinderzimmer



Terrasse



Tageslichtbadezimmer



Garten



Tageslichtbadezimmer



Garten

Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1540



Garten



Garten



Garten



Rückansicht



Garten



Hausansicht

Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1540



Hausansicht



Hausansicht



Flur



Tageslichtbadezimmer

- > Bungalow
- > Syrgenstein
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1540



Tageslichtbadezimmer



Terrasse



separates WC

Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein
- > 4 Zimmer

- > 114,06 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1540



Eckdaten

- > Bungalow
- > Syrgenstein
- > 4 Zimmer

> 114,06 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1540



Ansprechpartner:

Frau Luisa Schön

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:**ANDERKA Immobilien**

Inh. Michael T. Anderka

Krankenhausstr. 03

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: