

Syrgenstein

Familienhaus mit Wintergarten, Werkstatt und liebevollem Garten

Property ID: 26348017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 680 m²

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

At a glance

Property ID	26348017	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 157 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	19.06.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	124.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



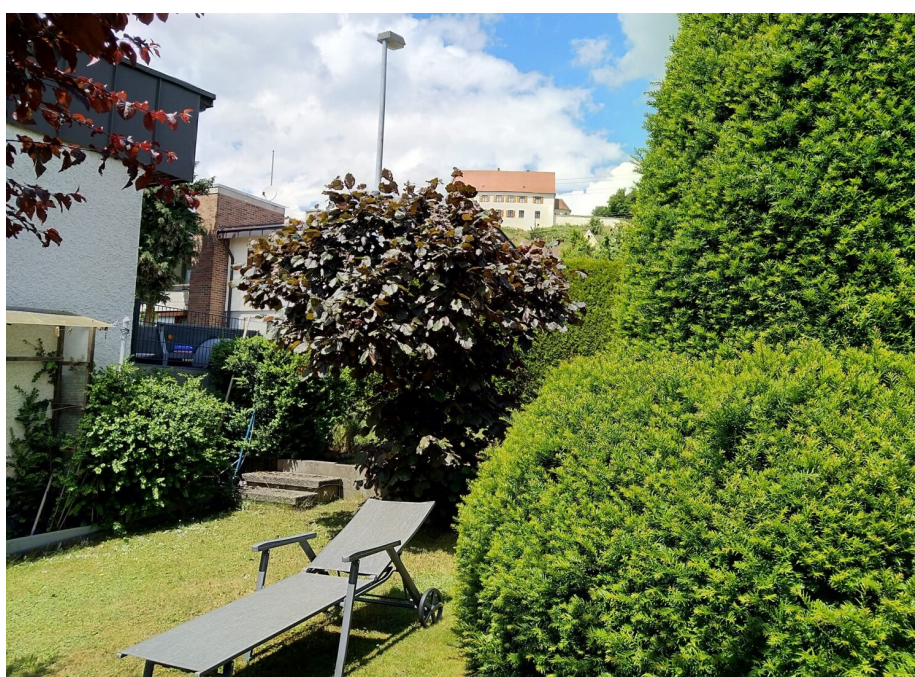
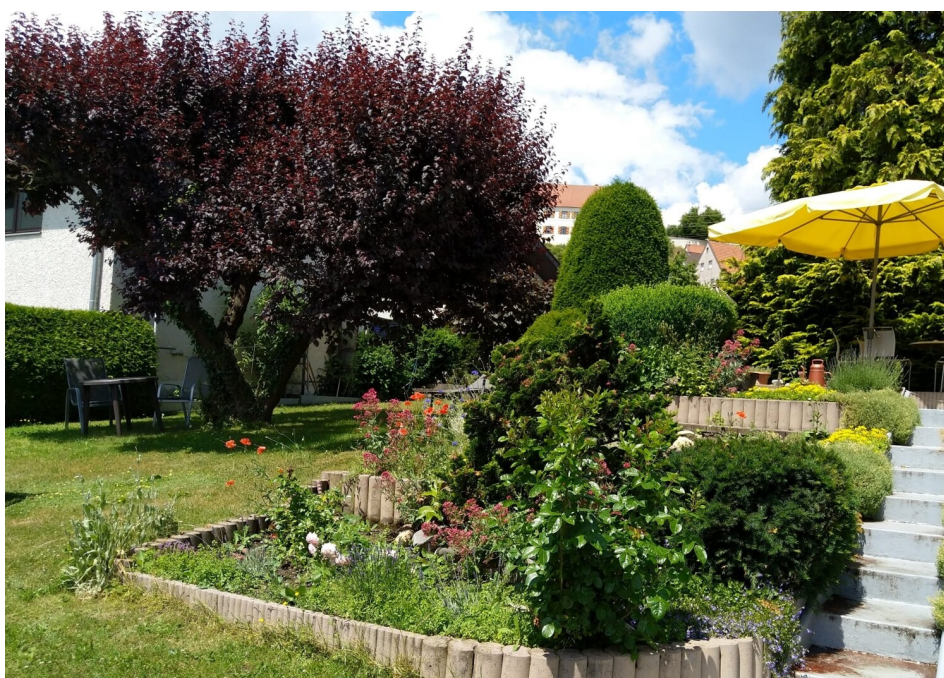
Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property



Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

www.von-poll.com

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1972 erbaut und präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 157 m² auf einem ca. 680 m² großen Grundstück. Die Immobilie vereint eine komfortable Raumaufteilung mit durchdachten Modernisierungen und bietet sowohl Familien als auch Interessenten mit zusätzlichen Raumbedarf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 100 m² zur Verfügung. Hier befindet sich unter anderem ein im Jahr 2020 modernisiertes Badezimmer mit begehbare Dusche und exklusiver Fußbodenheizung – eine wertvolle Ergänzung für den täglichen Komfort. Ebenfalls im Erdgeschoss lädt die Einbauküche, die 2013 eingebaut wurde, zum Kochen und Verweilen ein.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen im Erdgeschoss zählen neue Fenstergläser (2020), was für eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz und für angenehmen Lichteinfall sorgt. Die Stromkreise für das Erdgeschoss und Untergeschoss sind separat geschaltet, was die Nutzung flexibler gestaltet.

Das Untergeschoss bietet eine eigenständige Einliegerwohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche – optimal beispielsweise für erwachsene Kinder, Gäste oder als Arbeitsbereich. Ein Wintergarten im Untergeschoss schafft zusätzlichen Raum mit Verbindung zum Garten. Dort profitieren Sie vom Ausblick ins Grüne und von vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Haustechnik wurde in den vergangenen Jahren umfassend erneuert. 2025 erfolgte die Modernisierung von Brenner, Pumpe und Ausgleichsbehälter. Bereits 2020 wurden das Badezimmer im Erdgeschoss sowie die Wasser- und Abwasserleitungen in diesem Bereich erneuert. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung. Zusätzlich wurde die oberste Geschossdecke mit einer 12 cm dicken Dämmschicht versehen, was das gesamte Energiekonzept sinnvoll abrundet.

Im Außenbereich steht eine Garage zur Verfügung, die Ihrem Fahrzeug Schutz vor Witterung bietet. Eine kleine Werkstatt erweitert die Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Hobbyhandwerker oder zur Lagerung. Ein Tresor ist ebenfalls vorhanden und bietet erhöhte Sicherheit für Wertgegenstände.

Das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses zeugt von einem verantwortungsbewussten Umgang und stetiger Instandhaltung. Die Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen

gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Der gepflegte Gartenbereich auf dem rund 680 m² großen Grundstück eröffnet diverse Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine überzeugende Kombination aus Raumangebot, Ausstattung und moderner Technik. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen zu überzeugen. Weitere Informationen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Details of amenities

Einliegerwohnung im UG ca. 57 m2

EG mit ca. 100 m2

Fußbodenheizung Bad EG + Duschbad UG

Öltank 7.000l

Bad EG mit begehbbarer Dusche

kleine Werkstatt

Wintergarten UG

Garage

Stellplatz

Oberste Geschossdecke 12cm gedämmt

Tresor vorhanden

Strom EG und UG getrennt (Wasser nicht)

EBK im EG von 2013

EBK im UG alt

Fußbodenheizung nur im Bad EG

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

All about the location

An den Ausläufern der Schwäbischen Alb, unmittelbar an der Landesgrenze Bayern/Baden-Württemberg liegt die Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein mit ca. 3.664 Einwohnern.

Syrgenstein besteht aus acht Ortsteilen: Altenberg, Ballhausen, Landshausen mit Martinshof, Staufen mit Alter Thurm und Viehmühle. Im Ortsteil Staufen befindet sich der höchste Punkt im Landkreis Dillingen.

Die lebendige und sich stark entwickelnde Gemeinde selbst verfügt über vier Kindergärten, zwei Grundschulen und eine gut ausgestattete Bibliothek. Weitere Schularten, zusätzlich eine Berufsschule eine Volkshochschule sowie auch 4 Kindergärten finden Sie im ca. 18 km entfernten Dillingen oder auch Lauingen an der Donau. Die Gemeinde weist zudem ein vielfältiges kulturell und sportlich geprägtes Vereinsleben auf.

Nahezu vor der Haustür liegt Giengen a.d.Brenz und nicht weit entfernt ist Heidenheim; also auch ein geeignetes Haus, um nach Baden-Württemberg zur Arbeit zu pendeln.

Die Nahversorgung ist durch entsprechende Einzelhandelsgeschäfte und zahlreiche Supermärkte gesichert. Für die gesundheitliche Versorgung sind Arztpraxen wie z.B. Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken vor Ort.

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistorauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss eines GEWERBERAUM-MIETVERTRAGS die im Text angegebene Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

IHRE ANFRAGE:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Property ID: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com