

Syrgenstein

Familienhaus mit Wintergarten, Werkstatt und liebevollem Garten

CODE DU BIEN: 26348017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 680 m²

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26348017
Surface habitable	ca. 157 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	375.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	124.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



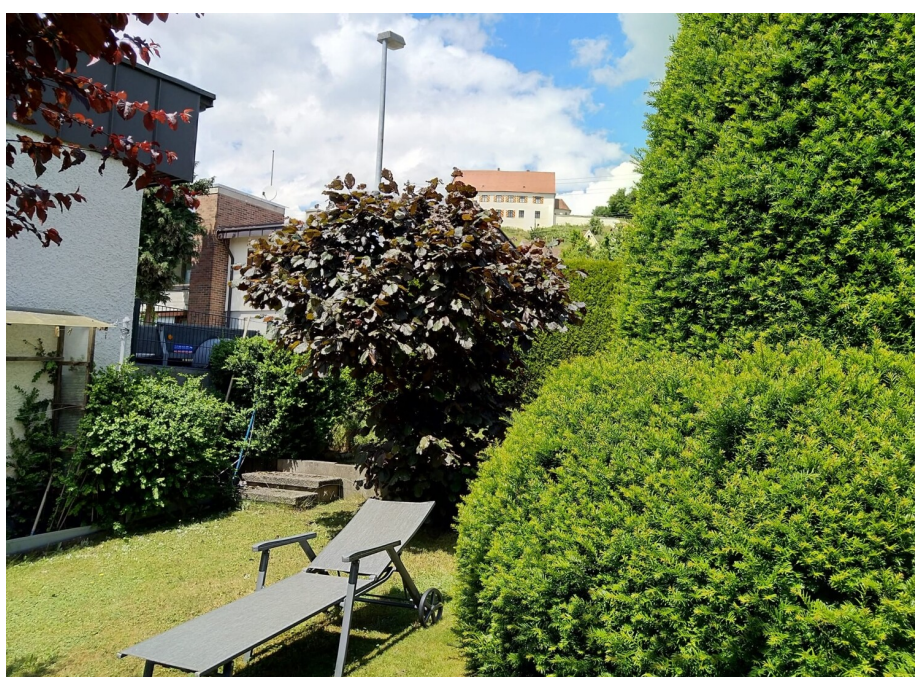
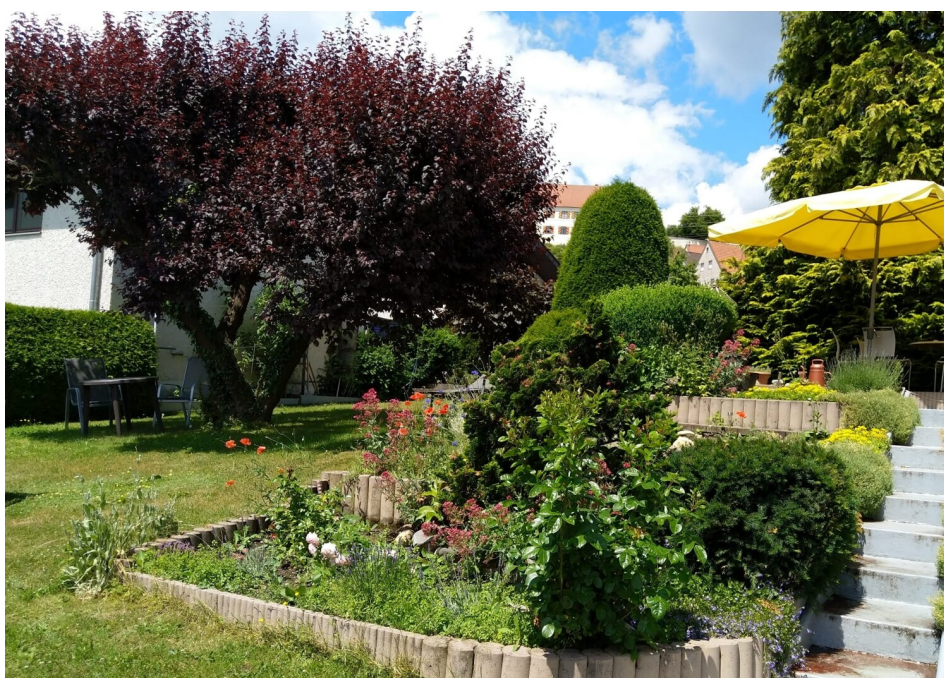
CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété





VP 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

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété



CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Tout sur l'emplacement

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, Staufeu mit Alter Thurm und Viehmühle. Im Ortsteil Staufeu 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.

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26348017 - 89428 Syrgenstein

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Hippe

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

Tel.: +49 9071 - 72 96 680

E-Mail: dillingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com