

Syrgenstein

## Wohnen mit Aussicht: sonnig gelegenes EFH mit beeindruckendem Blick

????????? ??????????: 24348021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 418.000 EUR • ??????????: ca. 188 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5 • ?????? ????: 1.297 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

?? ??? ??????

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| ???????? ????????? | 24348021             |
| ???????????        | ca. 188 m²           |
| ????? ??????       | ?????????????? ????? |
| ????????           | 4.5                  |
| ???????????? ??    | 3                    |
| ??????????         |                      |
| ????????           | 2                    |
| ???? ????????????  | 1963                 |
| ????? ???????????? | 4 x ????????????     |
|                    | ????? ?????????????, |
|                    | 1 x ???????          |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 418.000 EUR                                                                           |
| ?????                | ?????????????                                                                         |
|                      | ????????????????                                                                      |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2004                                                                                  |
| ????????             | ???????                                                                               |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????              | ????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>????????, ??????????           |

??????? ???????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                           | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 107.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.05.2034           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                              | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963           |

??????? ?????????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

?? ????????



??????? ???????? : 24348021 - 89428 Syrgenstein

?? ????????



??????? ?????????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

?? ????????



??????? ???????? : 24348021 - 89428 Syrgenstein

?? ????????



???????? ?????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

?? ???????



??????? ???????? : 24348021 - 89428 Syrgenstein

## ??? ?????? ?????????

Das Einfamilienhaus liegt malerisch direkt unterhalb des historischen Schlosses. Diese ruhige und begehrte Wohnlage bietet eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und der Nähe zu allen notwendigen Annehmlichkeiten. Die atemberaubenden Ausblicke auf die umliegende Landschaft verleihen dem Standort einen besonderen Charme. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und gleichzeitig angenehm Wohnen. Das Haus wurde im Jahr 1963 erbaut und besticht durch seinen zeitlosen Charakter sowie die solide Bauweise. Die Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück und bietet viel Platz für eine Familie sowie Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine klassische Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohn-/Esszimmer welches durch große Fenster lichtdurchflutet ist und einen wunderschönen Ausblick bietet. Diese Fernsicht lässt sich auch vom angrenzenden Balkon im Sommer ideal genießen. Die angrenzende Küche ist funktional und hat genügend Platz für opulentes Kochen. Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss, ein separates WC sowie ein Bad komplettieren das Angebot auf dieser Etage. Im Obergeschoss sind zwei größere helle Räume vorhanden, die ideal als Kinderzimmer genutzt werden können. Eines davon ist mit einem Balkon ausgestattet. Ein kleineres weiteres Zimmer im Obergeschoss kann gut als Arbeitszimmer genutzt werden. Ein zusätzliches WC ist hier ebenfalls vorhanden, ggf. kann hier noch eine Dusche eingebaut werden. Aufgrund der Hanglage des Objektes sind im Kellergeschoss zwei Räume vorhanden, die durchaus zum Wohnen oder auch Schlafen sowie Gäste- bzw. Arbeitszimmer nutzbar sind. Beide Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur großen Terasse und damit auch zum Garten. Ein Duschbad mit WC befindet sich ebenfalls im Untergeschoss. Eine Garage sowie großzügige Werkstatträume gehören zum Haus dazu und werden das Herz jedes Hobby-Handwerkers höher schlagen lassen. Der Außenbereich bietet viel: Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand lädt zum Entspannen und Genießen ein. Eine Terrasse bietet den perfekten Ort für Sommerabende mit Familie und Freunden. Ein Gewächshaus sowie Beetflächen können ideal zur Selbstversorgung genutzt werden. Das Grundstück kann bei Bedarf auch abgetrennt und somit verkleinert werden (ca. 440 m<sup>2</sup> weniger). Das Haus bietet die einzigartige Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu modernisieren, grundsätzlich steht aber einem sofortigen Einzug nichts entgegen. Das Haus ist gepflegt und bietet Platz für eine drei-, vier- oder auch fünfköpfige Familie. Für die Familie (mit oder ohne Kinder) ist dies ein tolles Anwesen welches ausreichend Platz und Entfaltungsmöglichkeiten bietet und zudem eine gute Wohnlage bietet. Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme über den Anfragebutton, unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-

Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

??????? ?????????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

???????????????? ???? ?????????

Eine Immobilie mit Charakter:

- unverbaubarer Blick
- ruhige und idyllische Lage in einer gewachsenen Nachbarschaft
- Heizung 2004 erneuert
- Fenster und Dach erneuert (1997), was für eine akzeptable Energieeffizienz sorgt
- alle Fenster mit Rolläden
- 1 Garage + 4 Freiplätze
- Gewächshaus

??????? ?????????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24348021 - 89428 Syrgenstein

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)