

## 89428 Syrgenstein / Staufen

# Familienglück mit Charme - Gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und Garage



Kaufpreis

**460.000 €**

Wohnfläche

**145,52 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Ihr Ansprechpartner

**Brenztal-Immobilien  
GmbH**

Heidi Keefer

07322 142 143

[kontakt@brenztal-immo.de](mailto:kontakt@brenztal-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche        | 145,52 m <sup>2</sup> |
| separate WCs      | 1                     |
| Zimmer            | 4                     |
| Terrassen         | 1                     |
| Badezimmer        | 1                     |
| Schlafzimmer      | 3                     |
| Stellplätze       | 1                     |
| Grundstücksfläche | 476 m <sup>2</sup>    |

### Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 460.000 € |
|-----------|-----------|

### Ausstattung

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Küche                  | Einbauküche    |
| Befeuerung             | Gas            |
| Heizungsart            | Zentralheizung |
| unterkellert           | JA             |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD       |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1995     |
| Zustand       | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen    |

### Energieausweis

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Art                  | Bedarf        |
| Baujahr (Haus)       | 1998          |
| Wertklasse           | D             |
| Gebäudeart           | Wohngebäude   |
| gültig bis           | 2036-08-18    |
| Endenergiebedarf     | 127.20        |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_SCHWER |

### Objekt-Titel

Familienglück mit Charme - Gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und Garage

### Lage-Beschreibung

Staufen liegt als Teilgemeinde von Syrgenstein an den Ausläufern der Schwäbischen Alb im Nordwesten von Bayerisch-Schwaben an der Grenze zu Baden-Württemberg. Die Autobahnanschlusstelle Heidenheim zur Autobahn A7 ist nur wenige Kilometer entfernt. Die Grundinfrastruktur der Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein ist in den letzten Jahren bedarfsgerecht immer weiter ausgebaut worden. Sie verfügt u.a. über vier Kindergärten, zwei Grundschulen, eine gut ausgestattete Bibliothek, Ärzte, Zahnärzte, Apotheke, Poststelle sowie Fachgeschäfte und zwei Einkaufsmärkte. Weiterführende Schulen befinden sich in der benachbarten Stadt Giengen und in den Donaustädten Dillingen und Lauingen.

.....  
Online-ID:  
AFNFKCEF  
.....

Objekt-Nr.:  
847  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Freizeit kann dank des breitgefächerten Vereinsangebots von der Musik bis zum Tennis, vom Reit- bis zum Schützensport, aktiv gestaltet werden. Zudem lädt die unberührte Natur im Dattenhausener, Burghagler und Oberbechinger Ried zu Wanderungen und Radtouren ein.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

2018 Erneuerung der Heizanlage

- \* Sichtbare Holzbalkendecke im ganzen Haus
- \* Hochwertige Zimmertüren in weiß / Glastüren
- \* Kurbelrollläden
- \* Keller komplett gefliest
- \* Kellerfenster mit Insektenschutz
- \* Kellerausgang zum Garten
- \* Garten komplett eingezäunt, tlw. mit Sichtschutz / Gabionen
- \* Garage mit E-Antrieb
- \* Gartenhaus

## Objektbeschreibung

---

Einziehen, wohlfühlen und Zuhause sein - dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet Wohnen mit liebevollen Details und einer angenehmen, familienfreundlichen Raumaufteilung.

Auf rund 128,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus viel Platz für die ganze Familie. Zusätzlich steht im Untergeschoss ein ca. 21,16 m<sup>2</sup> großes, ausgebautes Zimmer zur Verfügung, das sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als Hobbyraum, Gästezimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort. Ein besonderes Highlight des Hauses sind die sichtbaren Holzbalkendecken im gesamten Wohnbereich, die den Räumen einen warmen und individuellen Charakter verleihen. Hochwertige Zimmertüren, teilweise aus Glas, ergänzen die besondere Atmosphäre.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Familienlebens bildet und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die angrenzende Küche ist mit einer ALNO-Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, eine Diele sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss ist ausgestattet mit einem Elternschlafzimmer, zwei weiteren Zimmern und einem hellen Tageslichtbad mit einer Badewanne, einer modernen Ganzglasdusche, Waschbecken und WC - ideale Voraussetzungen für eine Familie mit Kindern. Auch das Untergeschoss überzeugt mit praktischen Details. Das ausgebaute Zimmer mit ca. 21,16 m<sup>2</sup> eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und mehrere Vorrats- bzw. Abstellräume bieten genügend Staumöglichkeiten. Der Keller ist komplett gefliest und sämtliche Kellerfenster verfügen über Insektenschutz. Über eine separate Kellerausgangstür gelangen Sie bequem nach draußen.

Der komplett eingezäunte Garten bietet mit dem liebevoll gestalteten Außenbereich viel Privatsphäre und Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Torantrieb.

## sonstige Angaben

---

Ihre finanziellen Bedürfnisse sind einzigartig, und wir verstehen das. Deshalb bieten wir Ihnen als Volksbank Brenztal maßgeschneiderte Finanzierungslösungen, die genau auf Ihre individuellen Anforderungen und Ziele abgestimmt sind. Unsere Finanzierungsexperten stehen Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

--- FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG? SICHERN SIE SICH DEN  
ENTSCHEIDENDEN ZEITVORTEIL ---

Mit einem Klick auf den nachstehenden Link beginnt der Download der  
Selbstauskunft.

<https://www.volksbank-brenzthal.de/privatkunden/immobilie-und-wohnen/produkte/baufinanzierung.html>

Anschließend die Selbstauskunft bequem digital ausfüllen und mit unseren  
Finanzierungsexperten Kontakt für ein persönliches Gespräch aufnehmen. Fertig!

BITTE BEACHTEN SIE:

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir zum Schutz der Eigentümer  
ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben in den jeweiligen  
Immobilienportalen entgegennehmen.

Leider das passende Angebot noch nicht dabei? Auf unserer Homepage finden  
Sie viele weitere interessante Immobilienangebote. Wir freuen uns über Ihren  
Besuch unter:

[www.brenzthal-immobilien.de](http://www.brenzthal-immobilien.de)

## Impressionen





