



OBJEKT 1531

Ihr Traumhaus mit großem Garten in exponierter Lage im Lonetal

BREITER WEG 22
89173 LONSEE

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



Eckdaten

Baujahr:	1995
Zimmer:	14
Wohnfläche:	ca. 247,80 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 930 m ²
Gartenfläche:	630 m ²
Nutzfläche:	ca. 108,3 m ²
Kellerfläche:	ca. 108,3 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Fliesen, Granit, Laminat, Linoleum, Parkett, PVC
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	3
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	3
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	7

Lonetal-Immobilien

Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	G
Energiekennwert:	205,6 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	5 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min

Kaufpreis

850.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtende Provision beträgt im Falle des Erwerbs der Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Ansprechpartner

Jürgen Gans
T: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1995 errichtete Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 247,8 m² und einer Grundstücksfläche von 930 m². Die Massivbauweise und das gepflegte Erscheinungsbild des Gebäudes sprechen für eine solide Bauqualität. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, 3 Parkplätze, 2 Garagen, einen großen Garten mit 630 m², sowie eine Dachgeschossfläche von 45 m².

Über die ansprechend gestaltete Einfahrt erreichen Sie den Hauseingang des Hauses, welches in 2 Wohnbereiche aufgeteilt ist.

Das großzügige Treppenhaus ermöglicht Ihnen den Zugang in das Erdgeschoss sowie in die Wohnräume im 1. Obergeschoss.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügig geschnittene 4- Zi. Wohnung mit ca. 120 qm Wohnfläche. Das Herzstück hier bildet der offene Wohn-Essbereich, welcher durch große Fensterflächen für viel Helligkeit sorgt und dadurch ein besonderes Wohnambiente erzeugt. Die angrenzende, ca. 47,00 qm große Terrasse bietet einen perfekten Platz an warmen Sommertagen und den Zugang in den Garten. Der im Wohnraum integrierte Kachelofen bietet weiteren Komfort und eine angenehme Wärme und Gemütlichkeit an kalten Tagen. Im Essbereich findet die ganze Familie Platz, um gemeinsame Mahlzeiten einzunehmen, die Sie bequem in der anschließenden, abgeschlossenen Küche zubereiten können. Durch viel Stauraum und eine Speisekammer haben Sie hier ausreichend Fläche, um Lebensmittel zu lagern und leckere Gerichte zu kochen. 2 Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer bieten weiteren Wohnraum. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Fußbodenheizung, einer Badewanne sowie einer Duschkabine, einem Bidet und einem Doppelwaschbecken ausgestattet und lässt somit keine Wünsche offen. Eine Gästetoilette rundet diese schöne Wohnung ab.

Über das großzügige Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss. Hier steht Ihnen auf ca. 114 qm eine 4- Zimmerwohnung zur Verfügung, welche über 3 helle Schlafräume sowie einem Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche verfügt. Der helle Wohn-Essbereich sowie die angrenzende Wohn- Essküche bietet viel Platz, um den Familienmittelpunkt zu bilden. Durch die Dachschrägen bekommt diese Wohnung eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre und bietet Platz für die ganze Familie. 2 Balkone, welche vom Wohnbereich wie auch von den Schlafräumen aus zu erreichen sind ermöglichen Ihnen einen atemberaubenden Ausblick in die schöne Landschaft der schwäbischen Alb. Eine Gästetoilette rundet das Obergeschoss ab.

Das gedämmte Dachgeschoss ist über eine Zugtreppe zu erreichen und bietet mit ca. 40 qm weiteren Stauraum.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einem Hobbyraum, ein Kellerraum, Waschküche, Holz, Abstellraum und Heizraum sowie einem besonderen Highlight, dem Schutzraum.

Die Kellerfläche beträgt ca. 108,00 qm.

Des Weiteren steht Ihnen hier noch ein Gästezimmer mit Zugang zu einem kleinen Freisitz und Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Ideal für Ihre Besucher.

Eine am Haus angeschlossene Doppelgarage ermöglicht Ihnen Ihre Einkäufe bequem und trockenen Fußes ins Haus zu transportieren. Die Garage ist voll unterkellert und bietet hier, wie auch im Dach viel Platz und Stauraum.

Die insgesamt 14 Zimmer des Hauses verteilen sich auf 3 Etagen und bieten genügend Platz für Familien oder die Möglichkeit einer Vermietung in 2 Wohneinheiten.

Ein perfektes Zuhause für eine große Familie oder als rentable Immobilieninvestition.

Lage

Urspring ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Lonsee im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg. Die Ortslage von Urspring ist geprägt durch die Nähe zur Quelle der Lone, dem sogenannten Loneursprung. Der Loneursprung ist ein bedeutendes Naturdenkmal und eine Karstquelle, die durch das typische Kalkgestein der Schwäbischen Alb gespeist wird und als Ursprung der Lone einen besonderen geologischen Reiz darstellt. Die Lonequelle schüttet das ganze Jahr über kühles und klares Wasser, das nach wenigen Metern in einen kleinen Bachlauf übergeht und sich durch das Lonetal schlängelt.

Urspring liegt eingebettet in die hügelige Landschaft der Schwäbischen Alb und ist umgeben von Wiesen und Wäldern. Die Bebauung des Ortes ist ländlich geprägt, mit traditionellen Bauernhäusern, Gehöften und einigen neueren Wohnhäusern. Durch die Nähe zum Loneursprung und die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet Urspring Naturfreunden und Wanderern ein ruhiges und idyllisches Ambiente. Besonders entlang der Lone laden Wanderwege und Pfade zur Erkundung der natürlichen Umgebung ein.

Ein Kindergarten sowie die Grundschule und ein Bäcker befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, weitere soziale Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind im ca. 2 Fahrminuten entfernten Lonsee zu finden und gut zu erreichen. Durch die Hauptverkehrsstrecke Ulm- Stuttgart der deutschen Bahn und die gute Anbindung der B10 an die Anschlussstelle A8 liegt Urspring sehr zentral und auch für Pendler Ideal.

Ausstattung

Erdgeschoss: 4- Zimmerwohnung mit 117,47 qm:

- Wohn- Essbereich inkl. Kachelofen
- abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche
- Speisekammer
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche/ Badewanne, Doppelwaschbecken und Bidet
- Gästetoilette
- Zugang Terrasse und Garten

Obergeschoss: 4- Zimmerwohnung mit 113,70 qm:

- Wohn- Essbereich
- Wohn- Essküche
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne/ Dusche, Doppelwaschbecken
- Gästetoilette
- Garderobe
- 2 Balkone

Untergeschoss: 108qm Nutzfläche, 16,64qm Wohnfläche

- Hobbyraum
- 1 Kellerraum
- Öllageraum
- Holzlagerraum
- Heizung
- Waschküche
- Abstellraum
- Schutzraum *
- Gästezimmer mit Zugang Terrasse
- Badezimmer mit Dusche
- Zugang unterkellerte Garage

Sonstiges:

- Doppelgarage mit Unterkellerung und Dachboden
- Garten

* Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der Schutzraum im Keller. Dieser Raum bietet weit mehr als nur zusätzlichen Stauraum – er ist ein speziell gesicherter Bereich, der auf Schutz und Sicherheit ausgelegt ist. Der Raum ist durch eine massive, verstärkte Tür vom Rest des Kellers abgetrennt und verfügt über stabile Wände, die ihn im Falle von Naturkatastrophen, Unwettern oder Notfällen besonders sicher machen.

Sonstiges

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Ansicht



Ansicht

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Ansicht mit Garage



Garten

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Terrasse mit Feuerstelle



Garten

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Garage



Eingangsbereich

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

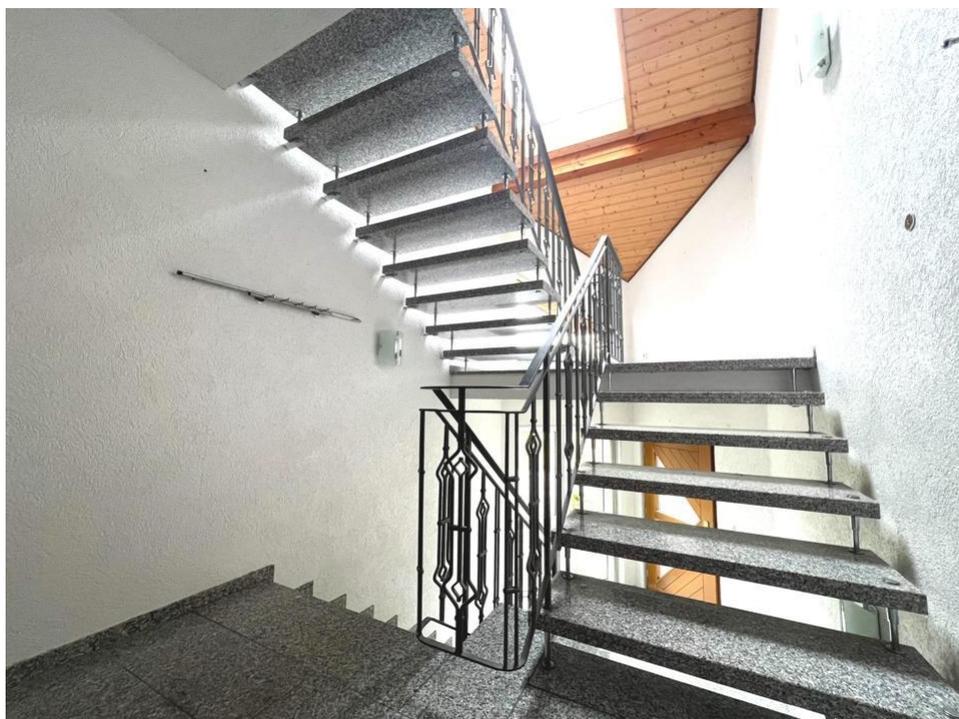
Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Hausgang



Essbereich EG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Küche EG



Küche EG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Wohn- Essbereich EG



Schlafzimmer 1 EG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Schlafzimmer 2 EG



Schlafzimmer 3 EG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

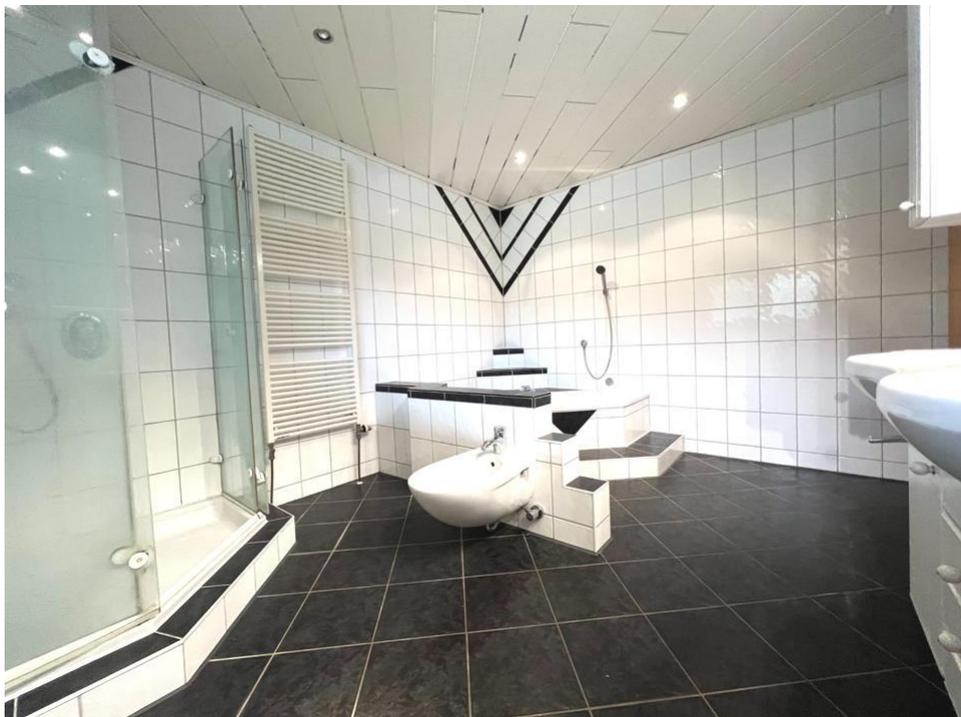
EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Badezimmer EG



Badezimmer EG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Badezimmer EG



Wohn- Essbereich OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Wohn- Essbereich OG



Küche OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Schlafzimmer 3 OG



Küche OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Badezimmer OG



Balkon OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Gästezimmer UG mit Zugang Freisitz



Hobbyraum UG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Badezimmer UG



Schutzraum

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Garage

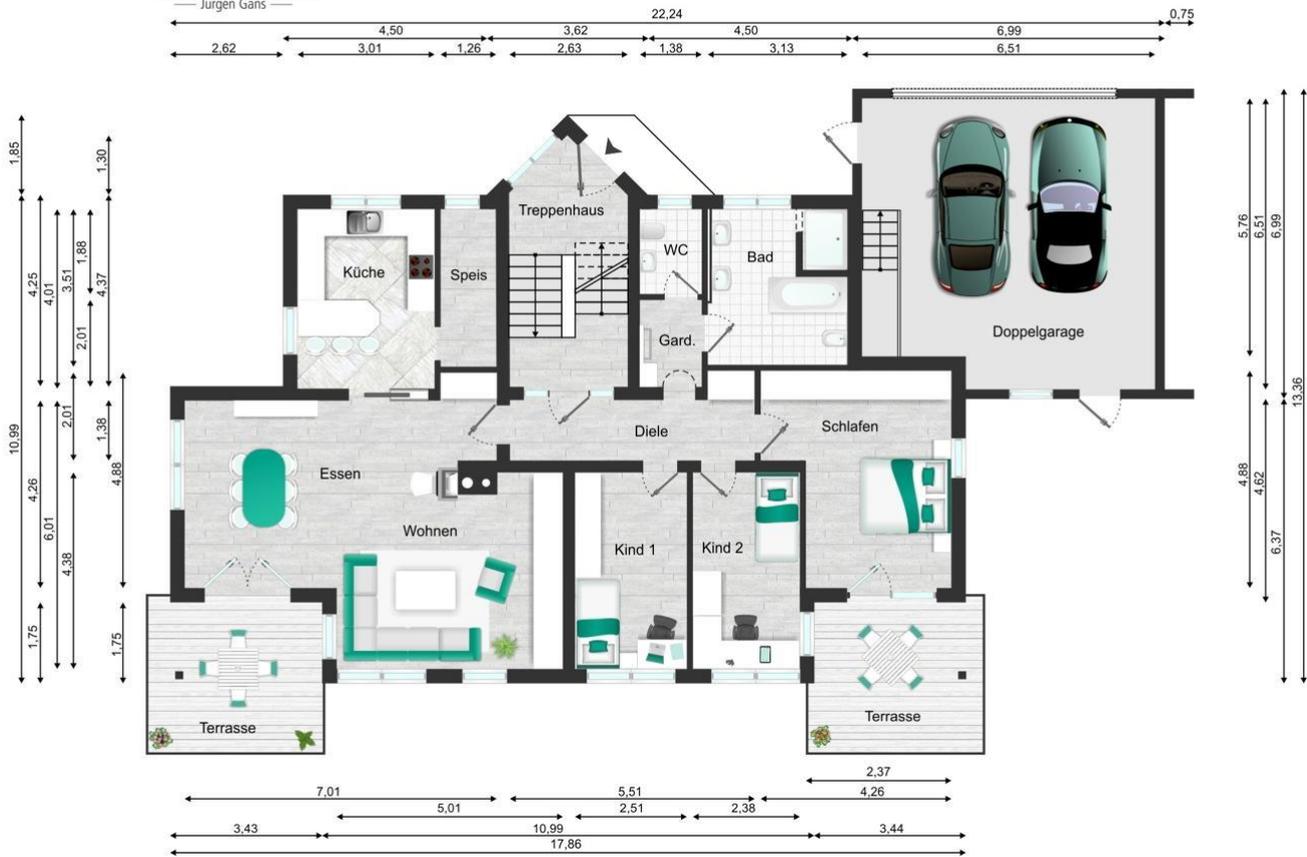
Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



EG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



KG



OG (1)