



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89335 Ichenhausen

Baujahr: 2023

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 64,21 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Freiplatz: Anzahl 1

Kaufpreis
€ 305.000,-

> Dachgeschosswohnung
> Ichenhausen
> 2 Zimmer

> 64,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1556



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	2023
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64,21 m²
Kaufpreis	305.000,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	13,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2033-07-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig

Objektbeschreibung:

Attraktives Wohnen für Singles oder Paare in beliebter Lage von Ichenhausen!

Die moderne und großzügige 2-Zimmer Wohnung mit ca. 64,21 m² befindet sich im Dachgeschoss einer Doppelhaushälfte mit drei Wohnparteien.

Der gut durchdachte Grundriss und die qualitativ hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen!

Sie erreichen das Dachgeschoss über ein helles und geräumiges Treppenhaus.

Schon im Eingangsbereich vor der Wohnung finden Sie unter der großen Dachschräge reichlich Platz für eine Garderobe und Schuhschränke. In der Wohnung erwartet Sie ein weiterer praktischer Abstellraum.

Weiter gelangen Sie in den schönen Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche. Die bodentiefen, großen Fenster und großzügige Raumhöhe sorgen hier für ein helles Ambiente mit viel Tageslicht. Der Zugang auf die sonnige Dachloggia darf für die gemütlichen und entspannten Stunden im Freien natürlich nicht fehlen!

Das modern und hochwertig ausgestattete Badezimmer wird Sie mit Sicherheit genauso begeistern! Es ist ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche, einer Toilette und einem Waschbecken. Der Anschluss für die Waschmaschine ist hier ebenfalls vorhanden.

Ein gemütliches Schlafzimmer macht die Räumlichkeiten dieser tollen Wohnung komplett!

Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Keller und ein dazugehöriger Außenstellplatz, runden das Angebot ab.

Möchten Sie sich diese exklusive Wohnung sichern und in ruhiger, naturnaher Umgebung einen neuen Lebensabschnitt beginnen?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter:
www.anderka-immobilien.de

Ausstattung:

ECKDATEN
Dachgeschoss Wohnung
2-Zimmer
Wohnfläche ca. 64,21 m²
sonnige Dachloggia
Baujahr 2022

AUSSTATTUNG
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
elektrische Jalousien und Rollläden
elektrische Dachfenster
Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss
lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener Küche
Videogegensprechanlage mit Farbmonitor für Ihre Sicherheit
Bodenbelag: Eiche-Parkett

- > Dachgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 2 Zimmer

- > 64,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1556



ENERGETISCHE BAUWEISE

- # Energieeffizienzklasse KfW 55 Standard
- # Luft/Wasser Wärmepumpe
- # Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- # 3-fach verglaste Fenster

LAGERN

- # Abstellraum in der Wohnung
- # eigener Kellerraum mit Fenster
- # gemeinschaftlicher Kellerraum

PARKEN

- # Außenstellplatz

Lagebeschreibung:

Ichenhausen ist mit ca. 5.795 Einwohnern eine Verwaltungsgemeinschaft im schwäbischen Landkreis Günzburg und liegt unmittelbar an der Günz, einem Nebenfluss der Donau.

Die historische und traditionsreiche Kleinstadt hat alles, was zum täglichen Leben benötigt wird und gilt als äußerst beliebte Wohnlage. Es gibt in Ichenhausen eine Grund-, Mittel- und Realschule und für die Betreuung von Kindergartenkindern stehen zwei Kindertagesstätten zur Verfügung.

Zudem bietet Ichenhausen zahlreiche Einkaufs- und Einkahrmöglichkeiten. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Eine Vielfalt an Vereinen und Freizeitmöglichkeiten, historische Sehenswürdigkeiten, sowie kulturelle und geschichtliche Highlights, wie zum Beispiel das Bayrische Schulmuseum, der jüdische Friedhof oder eine ehemalige Synagoge machen diese Stadt attraktiv für Jung und Alt.

Über die Bundesstraße B16 ist die Autobahnauffahrt A8 in Richtung München/Stuttgart ca. 8 km entfernt. Die großen Flughäfen München und Stuttgart erreichen Sie somit in ca. 1,5 Stunden Autofahrt. Auch mit Bus und Bahn sind Sie in Ichenhausen mobil unterwegs.

Objektbilder:



Essbereich mit offener Küche



Wohnbereich



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 2 Zimmer

- > 64,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1556



Badezimmer



Badezimmer

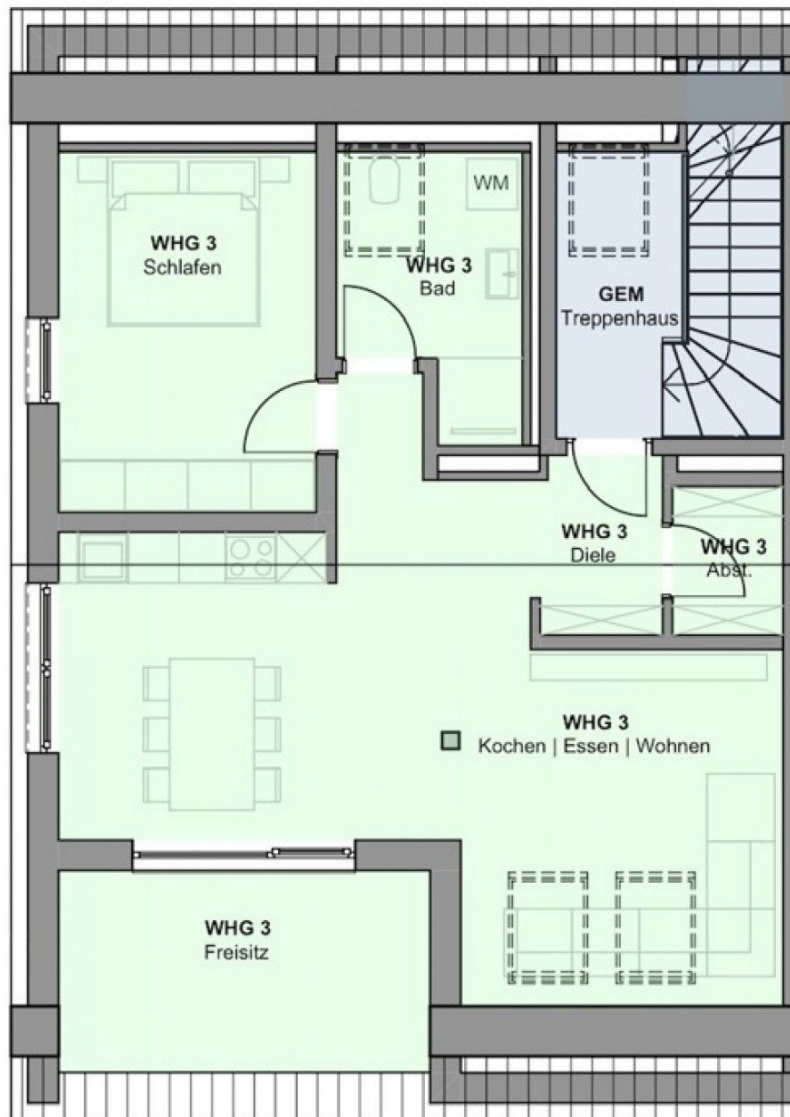


Dachloggia

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 2 Zimmer

- > 64,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1556



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > 64,21 m² Wohnfläche
- > Ichenhausen
- > Objektnummer: 1556
- > 2 Zimmer



Ansprechpartner:



Herr Michael Anderka

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Mobil 0171.625 46 67

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.de
Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: