



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 86513 Ursberg

Baujahr: 2021

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 115,65 m²

Nutzfläche (ca.): 179,97 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.825 m²

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 1.095.000,-

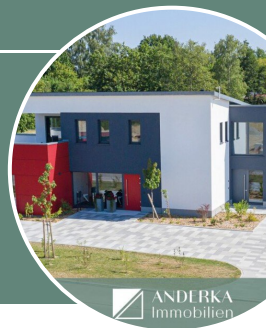
Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Haus
> Ursberg
> 7 Zimmer

> 115,65 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1334



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	86513 Ursberg
Baujahr	2021
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	115,65 m ²
Nutzfläche (ca.)	179,97 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.825 m ²
Kaufpreis	1.095.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	8
Freiplatz	Anzahl 6
Carport	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2021
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	3
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Absprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem stilvollen und einzigartigen Wohn- und Geschäftshaus, das mit seiner zukunftsweisenden Architektur und einer nachhaltigen Bauweise höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf einem großzügigen Grundstück von 1.825 m² erwartet Sie ein Meisterwerk moderner Baukunst, das durch seine hohe Energieeffizienz und der gehobenen Ausstattung besticht und so Arbeiten und Wohnen wunderbar kombiniert.

Die Immobilie wurde 2021 mit hochwertigen Baustoffen sowie höchsten Qualitätsansprüchen erbaut. Aufgrund der Massivholzbauweise (regionaler Holzbauer) und modernster Technologie wird ein KFW-40

Plus Standard für das Wohngebäude erreicht. Das Bürogebäude zertifiziert sich mit einem KFW-55 Effizienzstandard. Im Zusammenspiel mit einer ergänzenden PV-Anlage inkl. Speicher wird hier für geringe Energiekosten gesorgt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine tolle Bürofläche. Diese verfügt über einen einladenden Empfangsbereich sowie einen großen Schulungsraum. Des weiteren gibt es zwei einzelne Büroräume und drei separate Toiletten.

Über das moderne Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Dieses wird derzeit als Betriebsleiterwohnung genutzt und begeistert mit einem großen und lichtdurchfluteten Wohn-/ Ess-/ und Kochbereich inklusive einer schönen Küche. Das Highlight stellt die großzügige Dachterrasse, welche zum Verweilen und genießen einlädt, dar. Ein tolles Schlafzimmer mit Ankleide und ein luxuriöses Tageslichtbadezimmer vervollständigen die Etage.

Sowohl im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss ist eine aufwendige und komfortable SmartHome-Integration installiert. Zudem gibt es auf dem gesamten Grundstück ein praktisches Video-Überwachungssystem sowie zwei Wallboxen.

Lassen Sie sich von diesem modernen Immobilienraum begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit Herrn Simon Itzelberger!

Tel. 08221. 916 68 91

Mail. s.itzelberger@anderka-immo.de

Ausstattung:

- # Baujahr 2021
- # Grundstücksgröße ca. 1.825 m²
- # Massivholzbauweise
- # Gewerbefläche im Erdgeschoss: ca. 179,97 m²
-> KFW 55 Effizienzstandard
- # Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss: ca. 115,65 m²
-> KFW 40 Plus Effizienzstandard

- # moderne, gehobene Ausstattung
- # hochwertige Küche inklusive
- # Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
-> Energieeffizienzklasse: A+
-> Energiebedarf: 8,8 kWh
- # PV-Anlage mit Stromspeicher: 13 kW
- # SmartHome-Integration (Loxone) in der gesamten Immobilie
- # Überwachungssystem mit Kameras auf dem gesamten Grundstück
- # installierte Wallbox
- # Glasfaseranschluss

Gewerbefläche im Erdgeschoss:

- # großer Empfangsbereich

Eckdaten

- > Haus
- > Ursberg
- > 7 Zimmer

- > 115,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



ANDERKA
Immobilien

- # zwei Büroräume
- # ein großes Büro
- # drei separate Toiletten

Wohnung im Obergeschoss:

- # heller und großer Wohn-/ Ess-/ und Kochbereich
- # geräumiges Schlafzimmer mit Ankleide
- # Tageslichtbadezimmer
- # zwei tolle Dachterrassen

Lagebeschreibung:

Ursberg liegt im Herzen des schwäbischen Landkreises Günzburg und vereint ländliche Lebensqualität mit moderner Infrastruktur. Rund 3.400 Einwohner sorgen für eine solide Grundfrequenz, während die umliegenden Städte Krumbach und Thannhausen zusätzliche Kaufkraft in die Region bringen.

Die Gemeinde bietet eine sehr gute Versorgung mit Kindergärten, Schulen aller Stufen, ärztlicher Betreuung und Einkaufsmöglichkeiten. Gleichzeitig entstehen kontinuierlich neue Wohn- und Gewerbeflächen - ein klares Zeichen für Wachstum und Zukunftsorientierung.

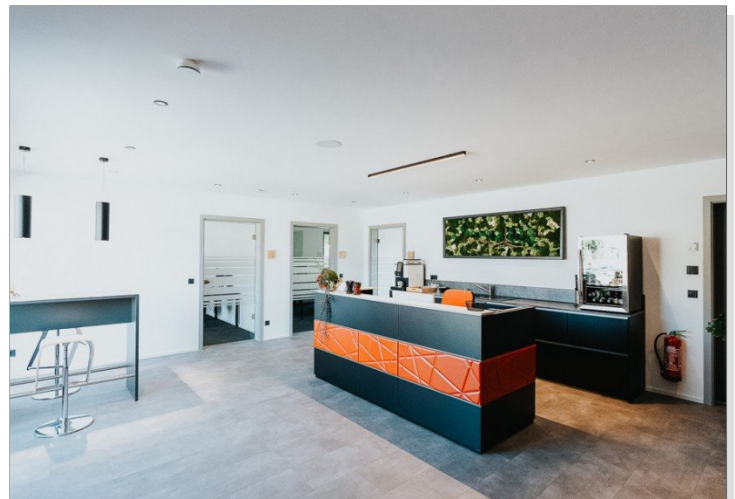
Verkehrstechnisch ist Ursberg bestens angebunden: Über die nahegelegenen Autobahnen A8 (München-Stuttgart, ca. 19 km) und A7 (Würzburg-Ulm, ca. 29 km) erreichen Sie die Ballungsräume in kürzester Zeit. Die Flughäfen München und Stuttgart sind jeweils in rund 90 Minuten erreichbar. Ergänzend sorgen Bus- und Bahnverbindungen für gute Mobilität im Alltag.

Neben einer lebendigen Vereins- und Kulturszene prägt insbesondere das traditionsreiche Dominikus-Ringeisen-Werk mit seinen zahlreichen Einrichtungen das Umfeld - und schafft so zusätzliche Nachfrage und Potenzial für Dienstleistungen und Handel.

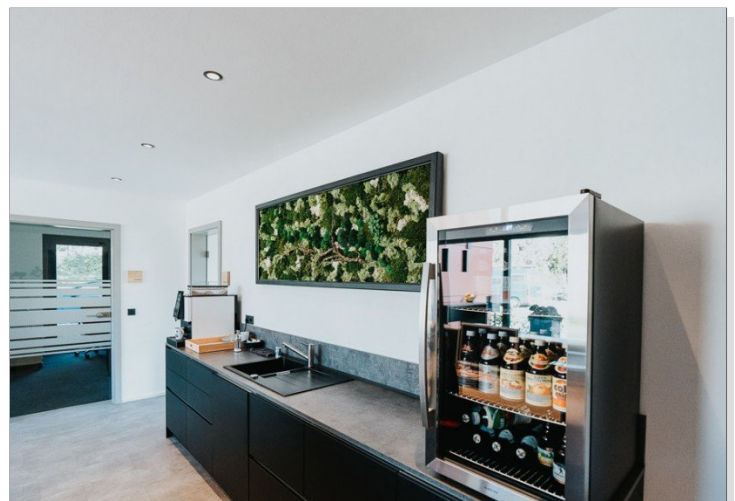
Objektbilder:



Empfangsbereich



Empfangsbereich



Empfangsbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

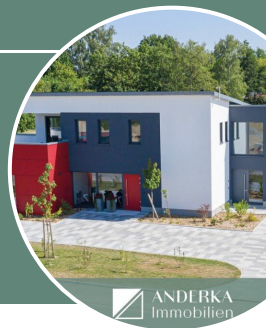
Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 • 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 • Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de • www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

- > Haus
- > Ursberg
- > 7 Zimmer

- > 115,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



Diele



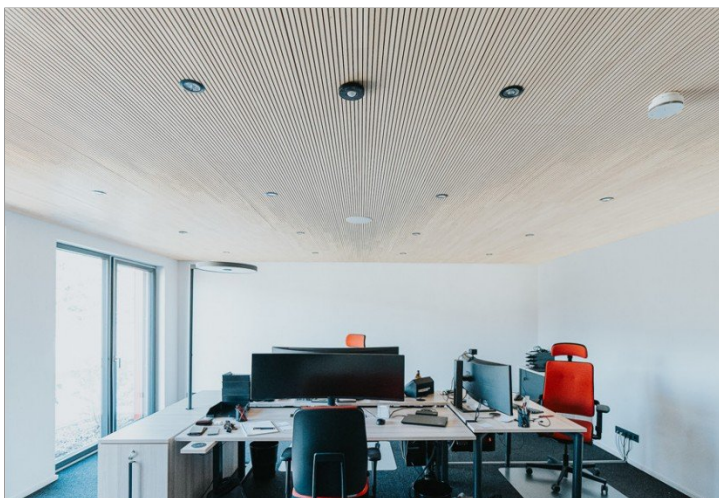
offene Küche



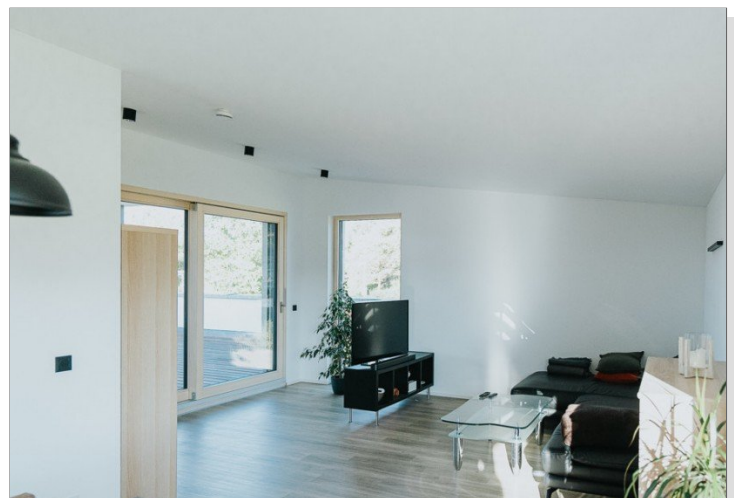
Besprechungszimmer



offene Küche



Büroraum



offener Wohnbereich

Eckdaten

- > Haus
- > Ursberg
- > 7 Zimmer

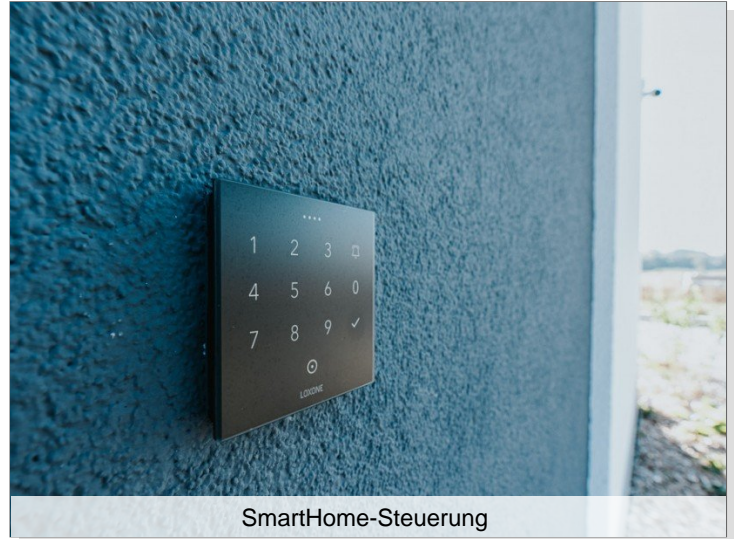
- > 115,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



ANDERKA
Immobilien



Badezimmer



SmartHome-Steuerung



Badezimmer



Außenansicht



Wallbox



Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Haus
- > Ursberg
- > 7 Zimmer

- > 115,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



ANDERKA
Immobilien



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



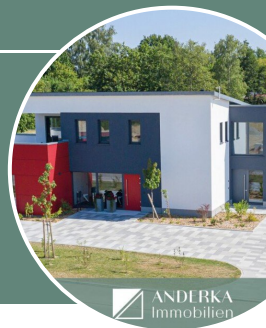
Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Haus
- > Ursberg
- > 7 Zimmer

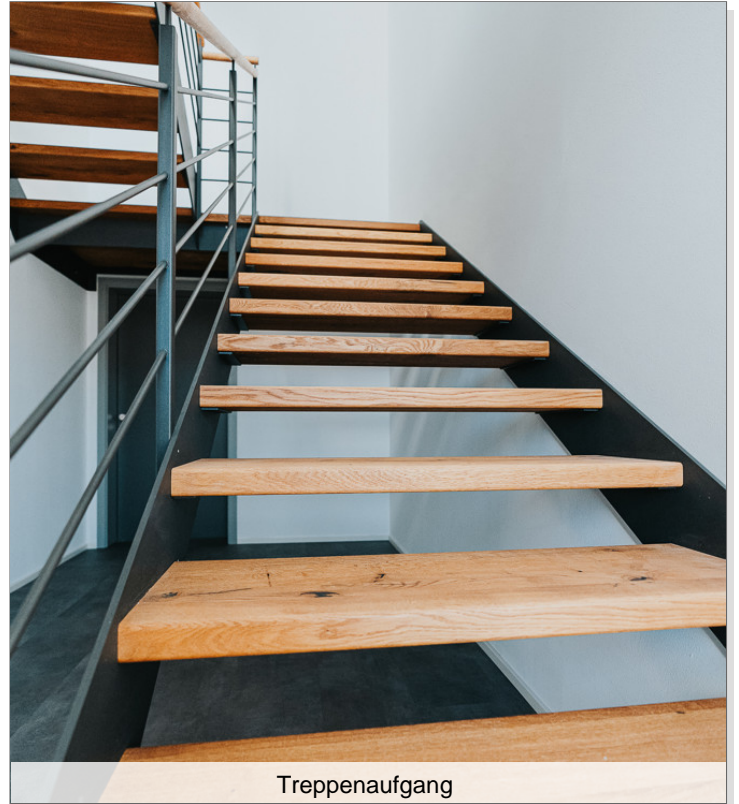
- > 115,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



ANDERKA
Immobilien



separates WC - Herren



Treppenaufgang



separates WC - Damen

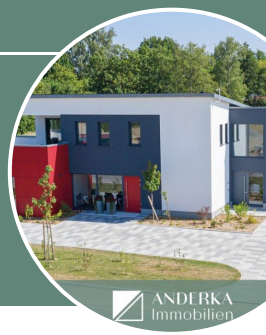


offene Küche

Eckdaten

- > Haus
- > Ursberg
- > 7 Zimmer

- > 115,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



Dachterrasse

Eckdaten

- > Haus
- > Ursberg
- > 7 Zimmer

- > 115,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Haus
- > Ursberg
- > 7 Zimmer

- > 115,65 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1334



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

