



# EXPOSÉ

\*\*\* RESERVIERT \*\*\*



ANDERKA  
Immobilien

## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89346 Bibertal / Bühl

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 105 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 1.070,- €

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaltmiete**  
**€ 820,-**

**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

> Dachgeschosswohnung

> Bibertal / Bühl

> 3 Zimmer

> 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1396



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89346 Bibertal / Bühl
Baujahr	1962
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	105 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	820,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.070,- €
Kautions	2.460,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplotz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	129,32 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-05-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

## Objektbeschreibung:

In ruhiger und zentraler Lage von Bibertal, im Ortsteil Bühl, wartet eine großzügige und helle 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines

gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Parteien auf neue Mieter. Mit rund 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung viel Raum und eine durchdachte Aufteilung, die sowohl Komfort als auch Gemütlichkeit vereint.

Beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, die genügend Platz für Garderobe, Schuhschrank oder zusätzliche Möbel bietet und den Blick direkt auf das Herzstück der Wohnung freigibt: das gemütliche Wohn- und Esszimmer. Hier fällt sofort die angenehme Helligkeit auf, die durch das große Dachfenster und die offene Gestaltung entsteht. Von hier aus gelangt man auf einen kleinen Balkon, der zu entspannten Stunden an der frischen Luft und einer schönen Aussicht einlädt.

Eine geräumige Küche bietet Platz für gemeinsame Kochabende und die vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf vom Vormieter abgelöst werden, wodurch der Einzug besonders unkompliziert wird. Zwei weitere Zimmer stehen zur individuellen Nutzung zur Verfügung und eignen sich als Schlafzimmer, Büro, Ankleide, Kinder- oder Gästezimmer. Die Räume wirken trotz der charmanten Dachschrägen großzügig und bieten viel Gestaltungsspielraum. Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Badewanne, Toilette und einem Handtuchheizkörper ausgestattet und rundet das Angebot an Komfort ab. Unter einer Schräge befindet sich zudem ein kleiner Raum mit einer Gäste-Toilette und einem Waschbecken, ideal für zusätzliche Privatsphäre.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich nutzbaren Wasorraum sowie einen Außenstellplatz direkt am Haus.

Interessenten haben die Gelegenheit, diese besondere Immobilie in zentraler Lage von Bibertal-Bühl zu besichtigen.

Senden Sie uns hierzu gerne eine Anfrage über [www.anderka-immo.de](http://www.anderka-immo.de)

Ihre Ansprechpartnerin Tanja Sohr freut sich darauf, Ihnen die Wohnung zu zeigen und alle Fragen zu beantworten.

## Ausstattung:

# Warmmiete zzgl. selbst beauftragte Nebenkosten: Strom, Telefon, Internet

# zzgl. Reinigung Treppenhaus (20,00 EUR mtl.)

# 3-Zimmer Wohnung

# 2. Stock im Dachgeschoss

# 4-Parteien-Haus

# Baujahr 1962

# Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>

# Öl Zentralheizung

# doppelverglaste Kunststofffenster

# Bodenbeläge: Vinyl, Laminat, Fliesen

> Dachgeschosswohnung

> Bibertal / Bühl

> 3 Zimmer

> 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1396



# Internet Anschluss (Glasfaser im Laufe von 2026 / Anfang 2027)

# SAT Anlage

# Garderobebereich in der Diele

# Wohn- und Esszimmer mit Zugang auf den Balkon

# Küche (Einbauküche gegen Ablöse 500,00 EUR - ohne Kühlschrank)

# ein Schlafzimmer

# ein Büro (Kinderzimmer, Ankleide...)

# Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Toilette, Handtuchheizkörper

# kleine Gäste Toilette unter der Dachschräge

# Balkon (Westen)

# gemeinschaftlicher Waschraum im Keller

# ein eigener Kellerraum

# ein Außenstellplatz (im Mietpreis bereits enthalten)

# keine Haustiere erwünscht

# kein Aufzug

# Bezug ab sofort

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Bibertal mit ihrem Ortsteil Bühl liegt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern und zeichnet sich durch ihre ruhige, ländlich geprägte Lage mit gleichzeitig guter Anbindung aus. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldflächen bietet Bühl ein naturnahes Wohnumfeld, das besonders bei Familien und Ruhesuchenden sehr geschätzt wird.

Bibertal zählt insgesamt rund 4900 Einwohner und besteht aus mehreren Ortsteilen, die eine gewachsene Dorfgemeinschaft mit persönlichem Charakter bilden. Bühl selbst ist überschaubar und gepflegt, mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

In Bibertal und den umliegenden Ortsteilen befinden sich Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsbetriebe für den täglichen Bedarf. Größere Einkaufsmöglichkeiten, Fachmärkte und gastronomische Angebote sind in den nahegelegenen Städten Günzburg, Weißenhorn oder Ichenhausen schnell erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch ansässige Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken in Bibertal und den Nachbargemeinden gewährleistet. Weiterführende fachärztliche Versorgung sowie Kliniken befinden sich in Günzburg und Ulm.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot. In der Gemeinde gibt es Kindergärten sowie eine Grundschule, weiterführende Schulen wie Mittel-, Real- und Gymnasialschulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut erreichbar.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Sportvereine, Spielplätze und ein aktives Vereinsleben sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Auch kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen prägen das Gemeindeleben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien mit Verbindungen nach Günzburg und Weißenhorn. Über die nahegelegenen Autobahnen A8 (München-Stuttgart) und A7 (Ulm-Kempten) ist Bibertal/Bühl verkehrsgünstig angebunden und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der regionalen und überregionalen Zentren.

## Objektbilder:



Küche



Küche

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1396



ANDERKA  
Immobilien



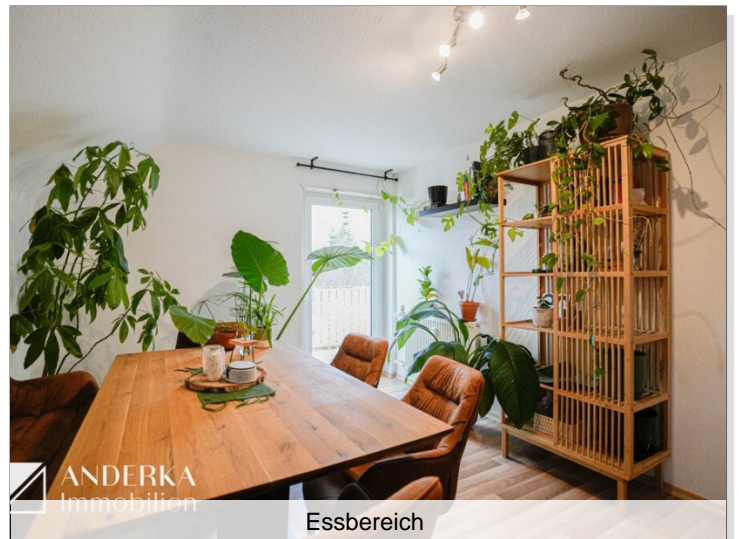
Wohnbereich



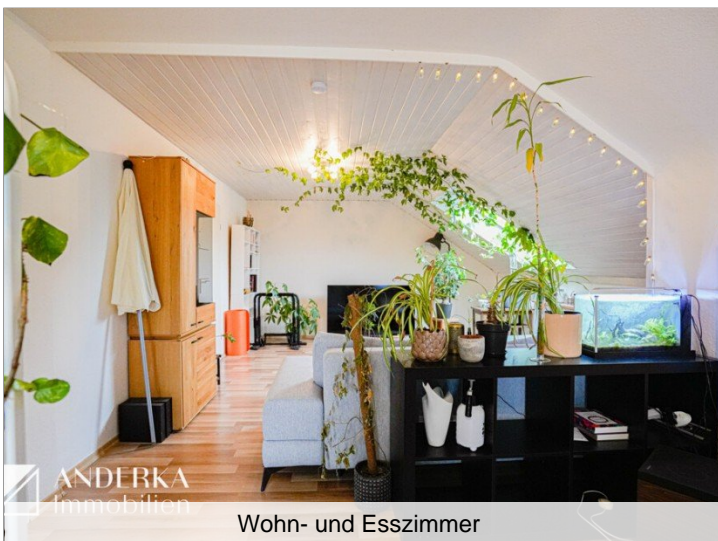
Essbereich



Wohnbereich



Essbereich



Wohn- und Esszimmer



Badezimmer

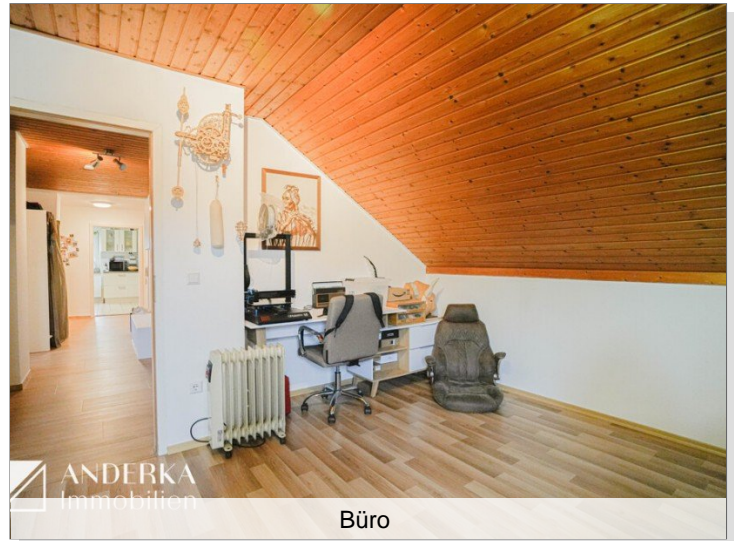
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1396



Schlafzimmer



Büro



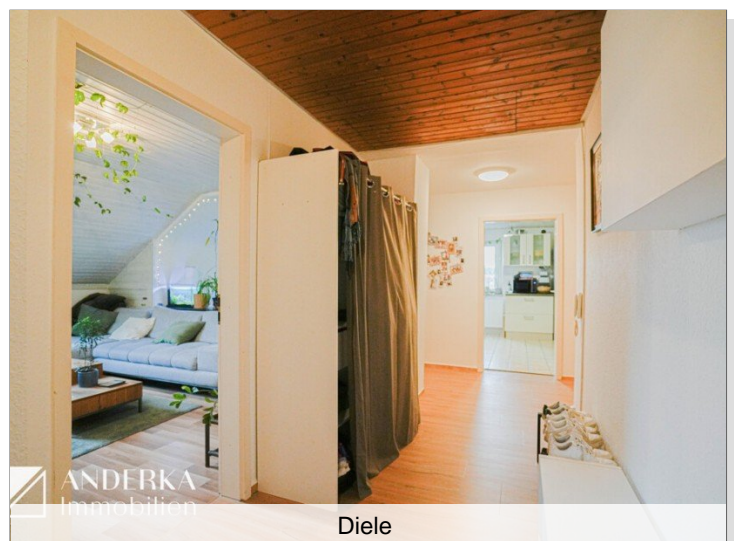
Schlafzimmer



Balkon



Büro



Diele

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1396



ANDERKA  
Immobilien



separate Toilette



Diele

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1396



ANDERKA Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

