



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1992
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 110 m²
Nutzfläche (ca.): 65 m²
Grundstücksfläche (ca.): 269 m²
Balkon: ja
Garage: ja

**Kaufpreis
auf Anfrage**

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
> Günzburg
> 6 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1406



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1992
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	110 m ²
Nutzfläche (ca.)	65 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	269 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	5
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1992
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus in Günzburg überzeugt durch die gelungene Kombination aus Wohnen und Gewerbe sowie durch seinen guten baulichen Zustand. Das Gebäude wurde 1992 umfassend umgebaut und aufgestockt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine helle, großzügige Ladenfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Einzelhandel oder Dienstleistungen. Ergänzend stehen ein separates Büro, eine Küche (auch als Aufenthaltsraum nutzbar), ein WC im Untergeschoss sowie ein kleiner Balkon zur Verfügung.

Die Maisonette-Wohnung mit separatem Zugang erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Sie verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Süd-/Westbalkon, ein großes Schlafzimmer, eine separate

Küche sowie ein Tageslichtbad. Im Dachgeschoss ergänzen ein weiterer Wohnbereich, ein Schlafzimmer und ein zusätzliches Bad das Raumangebot.

Isolierverglaste Kunststofffenster (1992), eine Öl-Zentralheizung mit erneuertem Brenner (2022) sowie die massive Bauweise unterstreichen die solide Substanz der Immobilie. Hinter dem Haus stehen eine Garage mit drei Stellplätzen sowie zwei weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ihr Ansprechpartner Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. 08221 / 916 68 91

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

Umbau/Aufstockung ca. 1992
Grundstücksfläche: 269 m²
Wohn- und Gewerbefläche: ca. 175 m²
* davon ca. 62,44 m² Gewerbefläche im EG
* davon ca. 2,79 m² WC im UG
* davon ca. 110 m² Wohnfläche im 1. OG + DG

Garage mit 3 Stellplätzen hinterm Haus
insgesamt 5 Stellplätze
Öl-Zentralheizung ca. 1992 (Brenner 2022 erneuert)
gepflegter Zustand
isolierverglaste Kunststofffenster
voll unterkellert (Keller ca. von 1900)
massive und solide Bauweise

*** ENERGIEAUSWEIS FOLGT ***

Lagebeschreibung:

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in gut sichtbarer Lage an einer der Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet von Günzburg. Die Adresse verbindet urbanes Leben mit hoher Erreichbarkeit - sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr. Die Anbindung an die A8 sowie der nahegelegene Bahnhof ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Ulm, Augsburg und München.

Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Wohnbebauung, Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen aus. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Auch das Stadtzentrum mit seinem historischen Flair und vielfältigen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Dank der vielseitigen Infrastruktur eignet sich die Lage ideal für eine

Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



breite Zielgruppe: Ob für Familien, Berufspendler oder Gewerbetreibende
- die Kombination aus Sichtbarkeit, Frequenz und Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv.

Objektbilder:



Ladenfläche



Büro



Küche/Aufenthaltsraum



Ladenfläche



Flur 1. OG

Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



ANDERKA
Immobilien



Balkon Aussicht



Mustereinrichtung KI-generiert



Wohn-/Esszimmer



Küche 1. OG



Wohn-/Esszimmer



Mustereinrichtung KI-generiert

Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



ANDERKA
Immobilien



Schlafen 1. OG



Schlafen Dachboden



Bad 1. OG



Hausansicht



Dachboden



Garage/Hof

Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



ANDERKA
Immobilien



Garage



Balkon



Hausansicht hinten

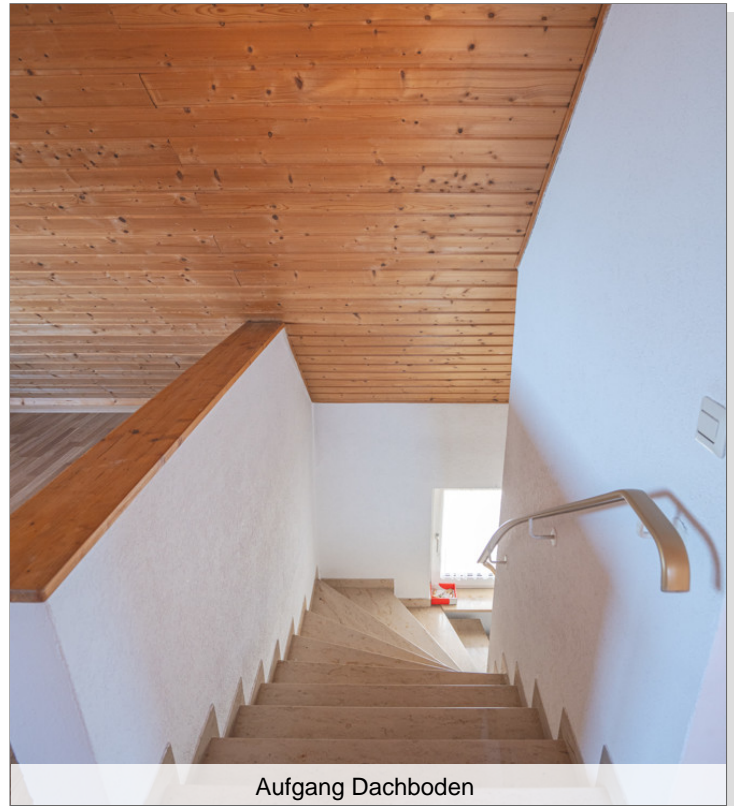


Treppe

Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



ANDERKA
Immobilien



Haus seitlich

Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

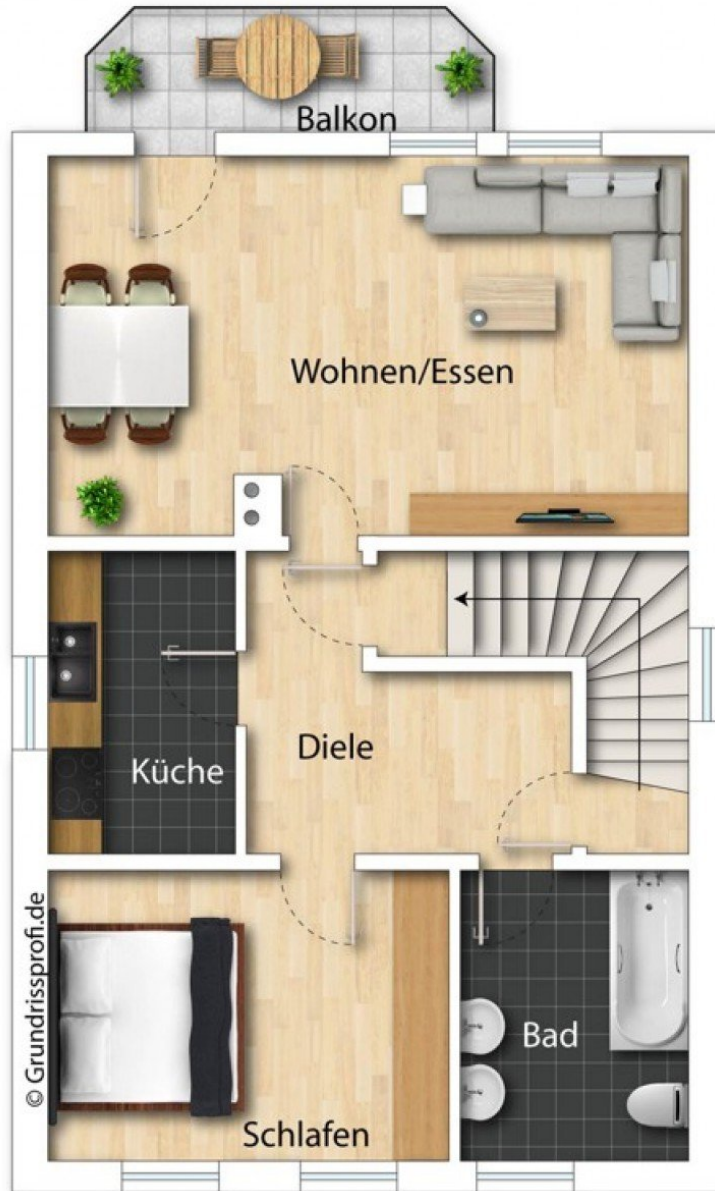
- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



© Grundrissprof.de



1. Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

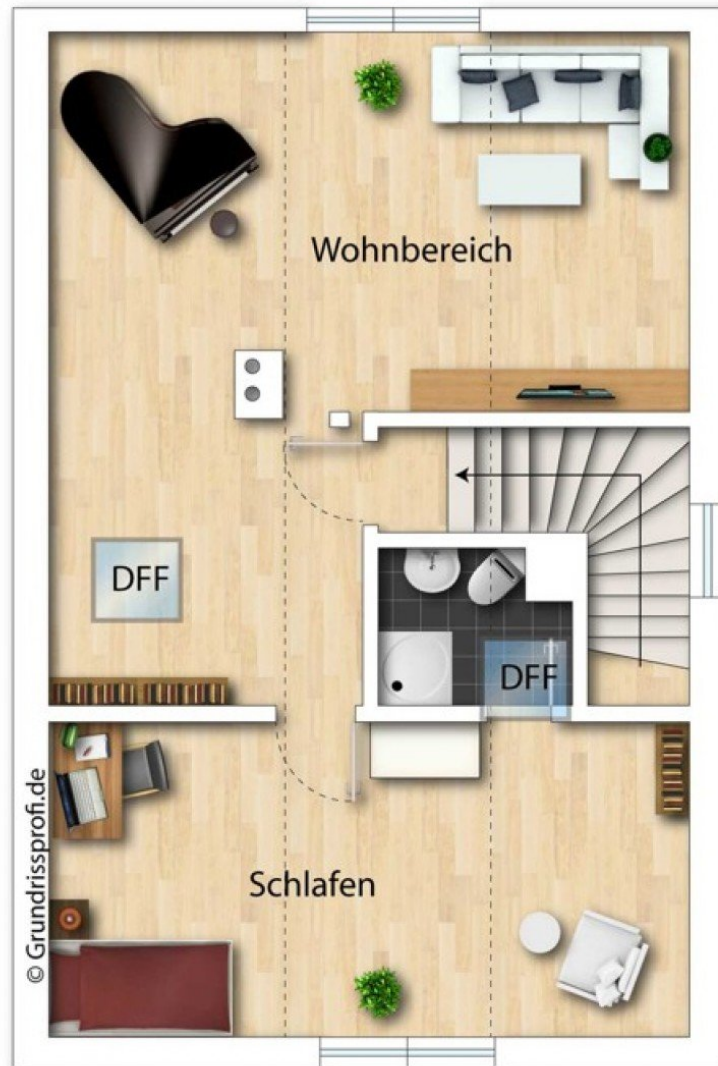
Eckdaten

- > Haus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1406



ANDERKA
Immobilien



© Grundrissprof.de

 ANDERKA
Immobilien

Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

