



EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89350 Dürrlauingen
Baujahr: 1928
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 110,12 m²
Grundstücksfläche (ca.): 612 m²
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 2
Carport: Anzahl 2

**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

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen
- > 4 Zimmer

- > 110,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1407



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89350 Dürrlauingen
Baujahr	1928
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	110,12 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	612 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-01-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1928
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.05.2026
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1928 verbindet den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Im Jahr 2016 wurde die Immobilie umfassend optisch und energetisch modernisiert: Wärmepumpe, Wasserleitungen, Fassadendämmung, dreifachverglaste Kunststoffenster, Fuß- und Flächenheizungen sowie Bad, WC und der gesamte Innenausbau inkl. Elektrik. So entstand ein stimmiges Zuhause, das ohne großen Renovierungsaufwand sofort

bezogen werden kann.

Auf ca. 110 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung. Das Erdgeschoss bietet eine Küche, einen offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang in den Garten, zwei weitere Zimmer sowie Gäste-WC und Abstellraum. Die Fußbodenheizung sorgt hier für behagliche Wärme. Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer, das bei Bedarf teilbar ist, sowie ein modernes Wohlfühlbad mit Wanne und Dusche, beheizt über eine angenehme Flächenheizung.

Auf einem 612 m² großen Grundstück hat man viel Platz zum Entspannen und Gestalten. Über die sehr breite Einfahrt gelangen Sie in den geräumigen Doppel-Carport. Ein daran angrenzender Abstellraum schafft viel Platz für Gartengeräte oder eine Werkstatt.

Ideal für Paare oder kleine Familien, die ein energetisch saniertes Haus mit besonderem Wohlgefühl suchen.

Aktuell ist das Haus vermietet. Das Mietverhältnis endet Ende April 2026 - perfekt planbar für Ihre Nutzung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.
Tel. 08221/916 68 91
Mail. s.itzelberger@anderka-immo.de

Ausstattung:

Allgemein

- Baujahr ca. 1928
- Umfangreiche optische & energetische Sanierung 2016
- Grundstück ca. 612 m²
- Wohnfläche ca. 110 m²
- Teilunterkellert
- Glasfaseranschluss
- Doppel-Carport mit großer Einfahrt
- Angebauter Abstellraum (Werkstatt)

Sanierung 2016

- Wärmepumpe
- Fassadendämmung
- Dreifachverglaste Kunststoffenster
- Erneuerte Wasserleitungen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Flächenheizung im Obergeschoss
- Sanitär erneuert
- Elektrik komplett

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen
- > 4 Zimmer

- > 110,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1407



Sonstiges

- Mietverhältnis endet Ende April 2026

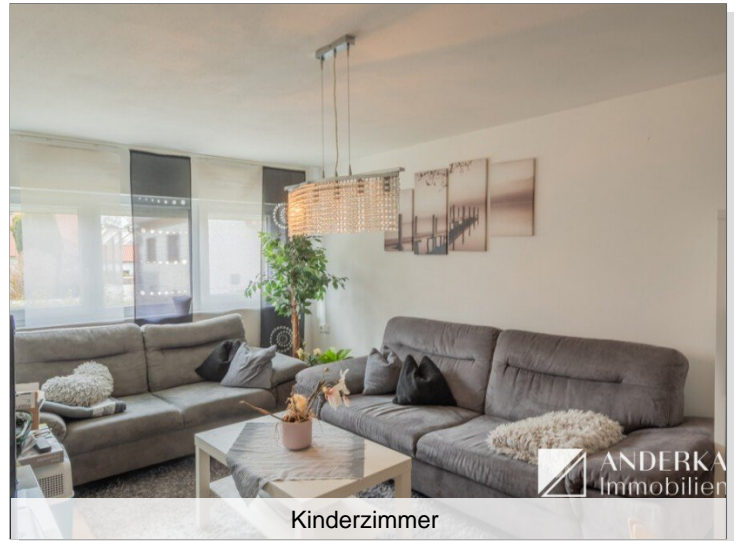
Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage innerhalb der Gemeinde Dürrlauingen im Landkreis Günzburg. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und viel Grün - ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie Ärzte und weitere Infrastruktur befinden sich in den umliegenden Orten und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Städte Burgau und Günzburg bieten zusätzlich ein umfassendes Angebot an Einkauf, Gastronomie und Freizeit.

Pendler profitieren von der schnellen Anbindung an die Autobahn A8, wodurch Augsburg und Ulm bequem erreichbar sind. Gleichzeitig lädt die unmittelbare Umgebung zu Spaziergängen, Radfahren und Erholung im Grünen ein - perfekt für Familien, Naturfreunde und alle, die nach Hause kommen und Ruhe genießen möchten.

Objektbilder:



Kinderzimmer



Büro



Flur

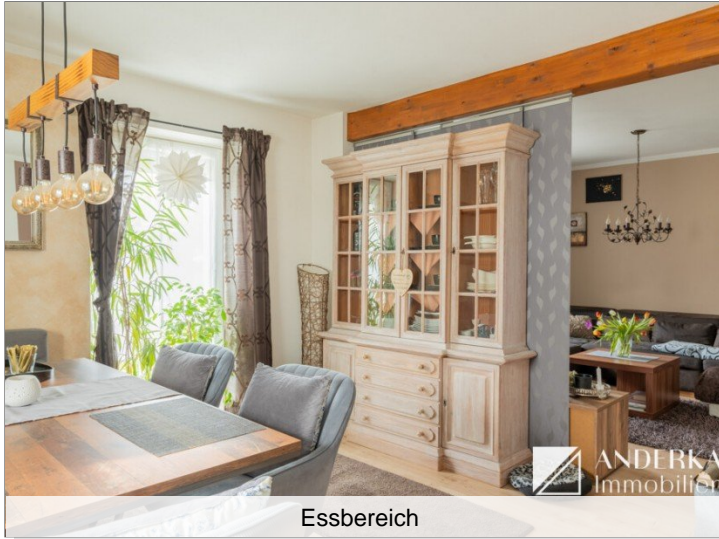


Küche

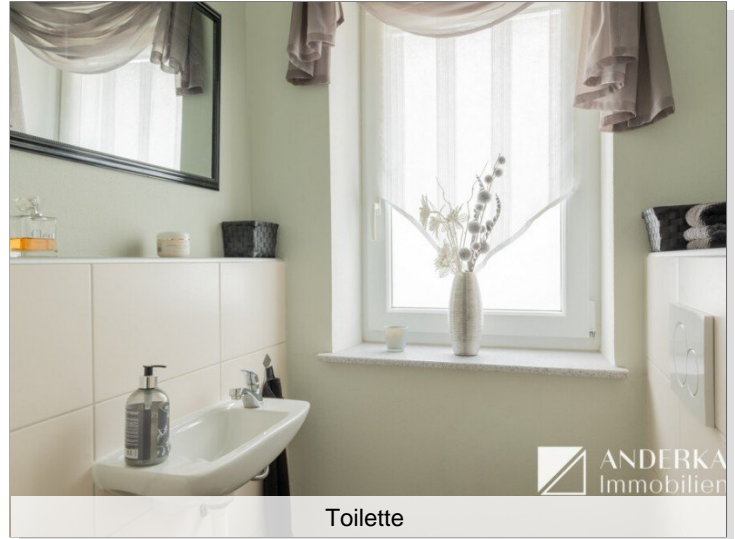
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen
- > 4 Zimmer

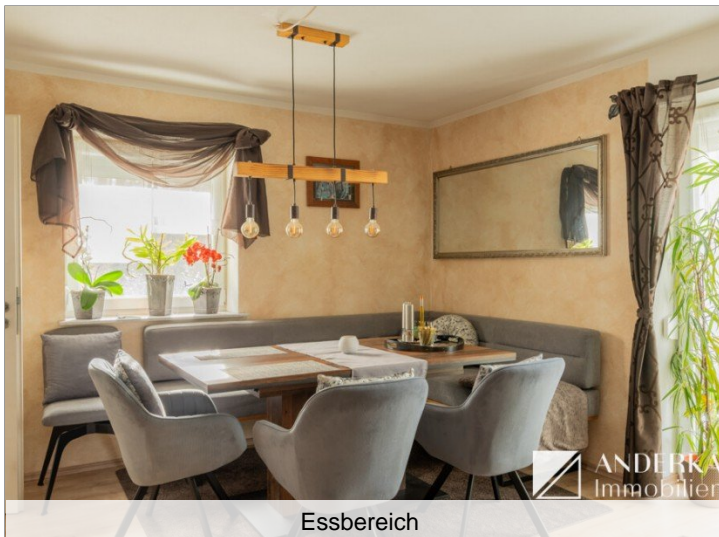
- > 110,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1407



Essbereich



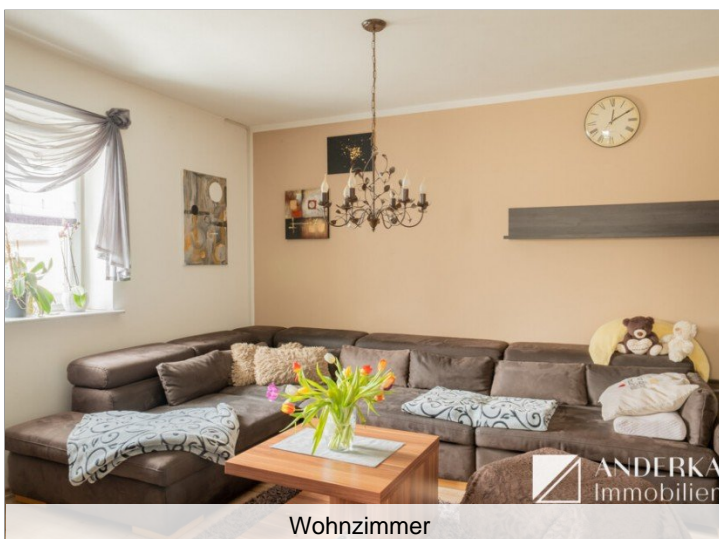
Toilette



Essbereich



Flur DG



Wohnzimmer



Schlafen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen
- > 4 Zimmer

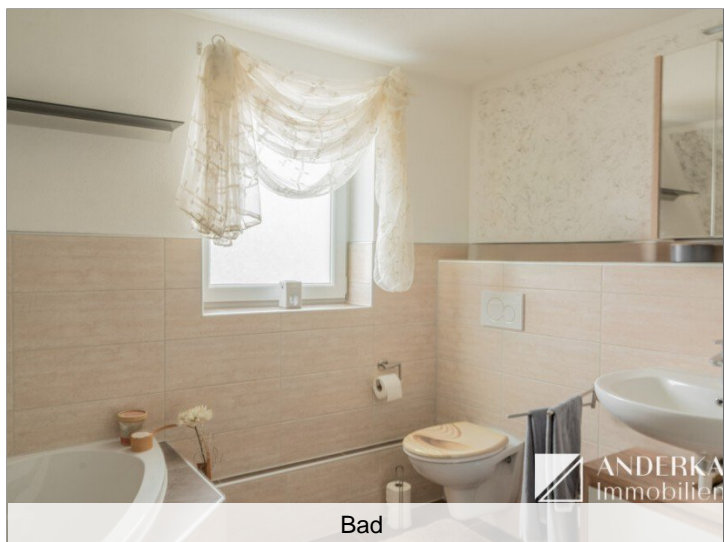
- > 110,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1407



Schlafen



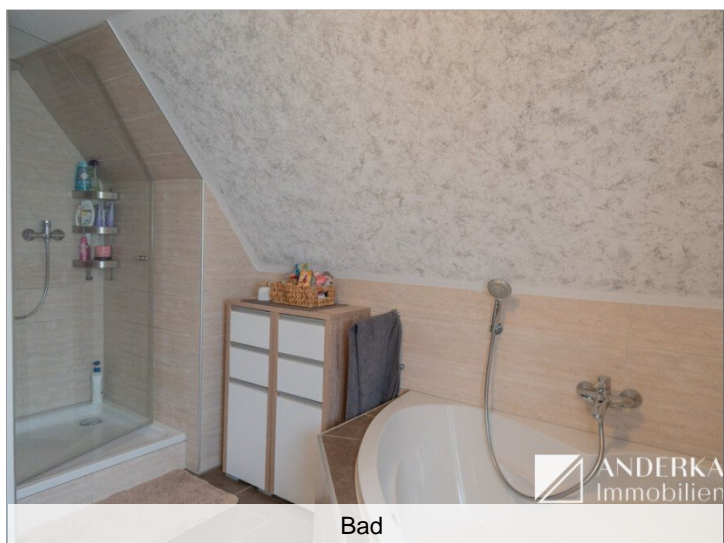
Hausansicht



Bad



Garten



Bad



Hausansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen
- > 4 Zimmer

- > 110,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1407



Gartenhütte



Anbau Carport



Garten



Carport



Terrasse



Hausansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen
- > 4 Zimmer

- > 110,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1407



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen
- > 4 Zimmer

- > 110,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1407



 **ANDERKA**
Immobilien



Dachgeschoss

