



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 2006

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 120 m²

Nutzfläche (ca.): 101,94 m²

Grundstücksfläche (ca.): 354 m²

Terrasse: 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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 4 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1413



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	2006
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Nutzfläche (ca.)	101,94 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	354 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	36,14 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-03-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2006
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Günzburg!

Diese beeindruckende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2006 bietet Ihnen alles, was Sie und Ihre Familie sich wünschen. Auf einem nicht

einsehbaren Grundstück von ca. 354 m² erwartet Sie eine Wohnfläche von etwa 120 m², die optimal aufgeteilt ist und modernen Wohnkomfort garantiert.

Das massive Haus besticht durch große Fenster, viel Platz und einem modernen Flair. Besonderes Highlight ist der nachträglich ausgebaute, bewohnbare Dachboden sowie der großzügige, bewohnbare Kellerraum mit ca. 33 m² Fläche. Beides zählt nicht in die Wohnfläche, ist aber voll nutzbar. Der vorhandene Kamin schafft die perfekte Voraussetzung für einen Schwedenofen - und damit für echte Wohlmomente mit angenehmer Wärme und besonderem Wohngefühl.

Freuen Sie sich auf eine herrliche, südlich ausgerichtete Terrasse und einen liebevoll angelegten Garten, die zum Verweilen im Freien einladen. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe, erst 2023 erneuert, sowie dezentrale Lüfter bieten Energieeffizienz und Komfort auf modernstem Stand.

Das voll unterkellerte Haus punktet zusätzlich mit einem separaten Kellerzugang und einer Doppelgarage mit elektrischem Tor. Das Haus ist ideal gelegen und bietet Ihnen eine perfekte Anbindung sowie Ruhe und Privatsphäre.

Erleben Sie das Gefühl von Zuhause in einer tollen Lage von Günzburg.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mail. info@anderka-immo.de

Tel. (08221)9166891

Ausstattung:

- # Baujahr 2006
- # Grundstücksfläche ca. 354 m²
- # Wohnfläche ca. 120 m²
- dabei nicht berücksichtigt:
 - > ausgebauter, bewohnbarer Dachboden
 - > bewohnbarer Kellerraum mit ca. 33 m² Fläche
- # aktuell 4-Zimmer (zzgl. Dachboden & Kellerraum)
- # massive Bauweise 36,5cm Ziegel
- # Luft-/Wasser Wärmepumpe (2023 erneuert)
- # dezentrale Lüftungsanlage (aktuell nicht in Betrieb)
- # schön angelegter Garten
- # voll unterkellert
- # separater Kellerzugang
- # Doppelgarage mit separatem Gartenzugang

derzeit vermietet

Lagebeschreibung:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



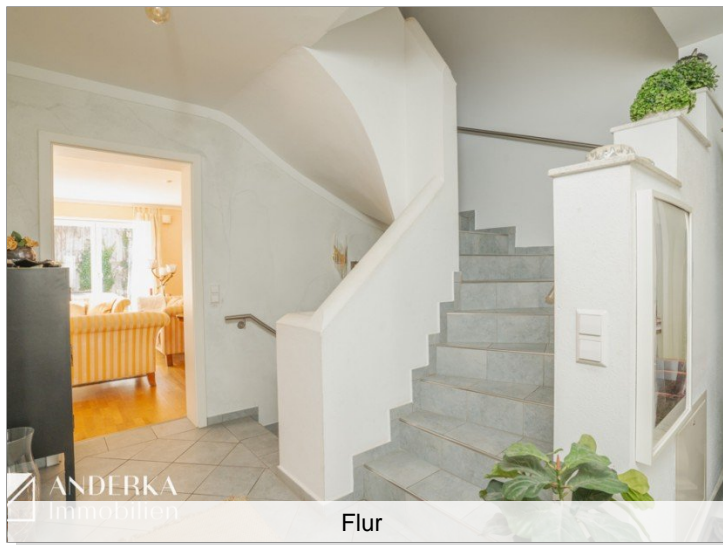
Die Doppelhaushälfte liegt in attraktiver Wohnlage von Günzburg und bietet beste Voraussetzungen für junge Familien, die ein ruhiges Zuhause mit kurzen Wegen im Alltag verbinden möchten.

Kindergarten und Schulen befinden sich praktisch direkt ums Eck und machen den Standort besonders familienfreundlich. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar - vieles lässt sich bequem und ohne großen Aufwand organisieren.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die Autobahn ist in 3 Autominuten erreichbar und sorgt für flexible Wege Richtung Arbeit, Freizeit und Ausflüge in die Umgebung.

Ein gepflegtes Wohnumfeld, eine angenehme Nachbarschaft und die gelungene Kombination aus Ruhe, Alltagstauglichkeit und Familienfreundlichkeit machen diese Lage besonders attraktiv. Hier wohnen Sie entspannt, privat - und bleiben dennoch bestens angebunden.

Objektbilder:



Flur



Diele



Wohnbereich



Wohn-/Essbereich

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



ANDERKA
Immobilien



Küche



Bad



Flur OG



Wanne



Kinderzimmer (teilbar)



Schlafen

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



ANDERKA
Immobilien



Ausgebauter Dachboden



Hausansicht



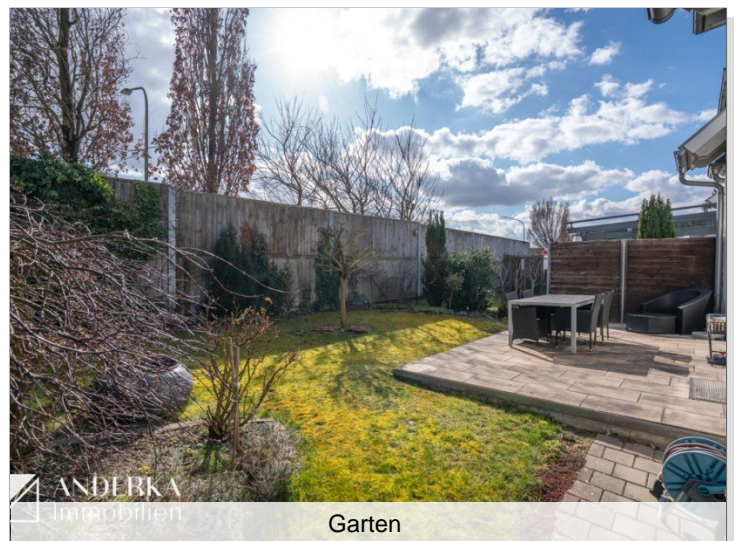
Bewohnbarer Keller



Terrasse



Hausansicht



Garten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



ANDERKA
Immobilien



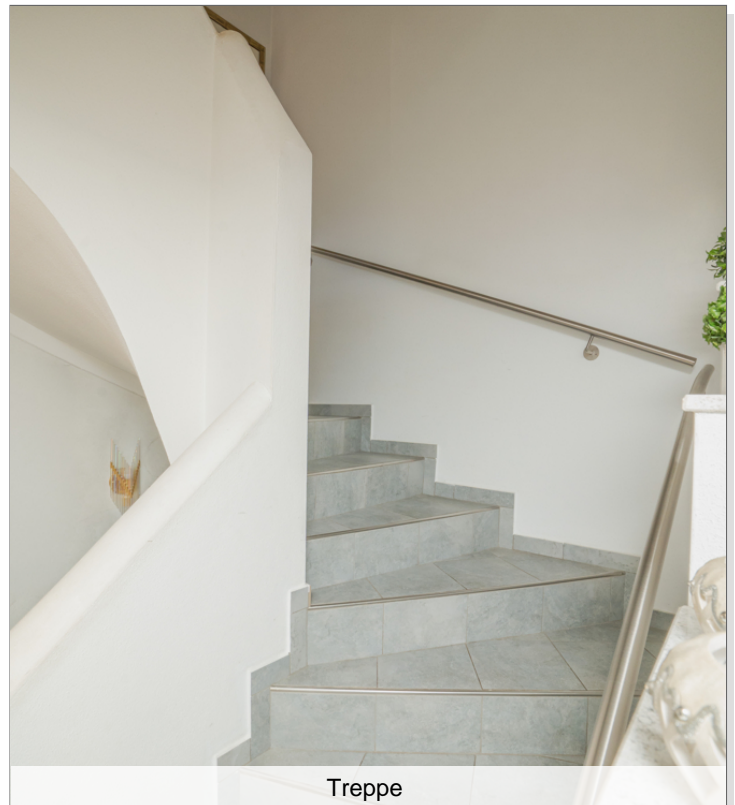
Garten



Einfahrt/Garage



WC



Treppe

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



ANDERKA
Immobilien



Heizung



Garten



Wärmepumpe



Kellerabgang

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

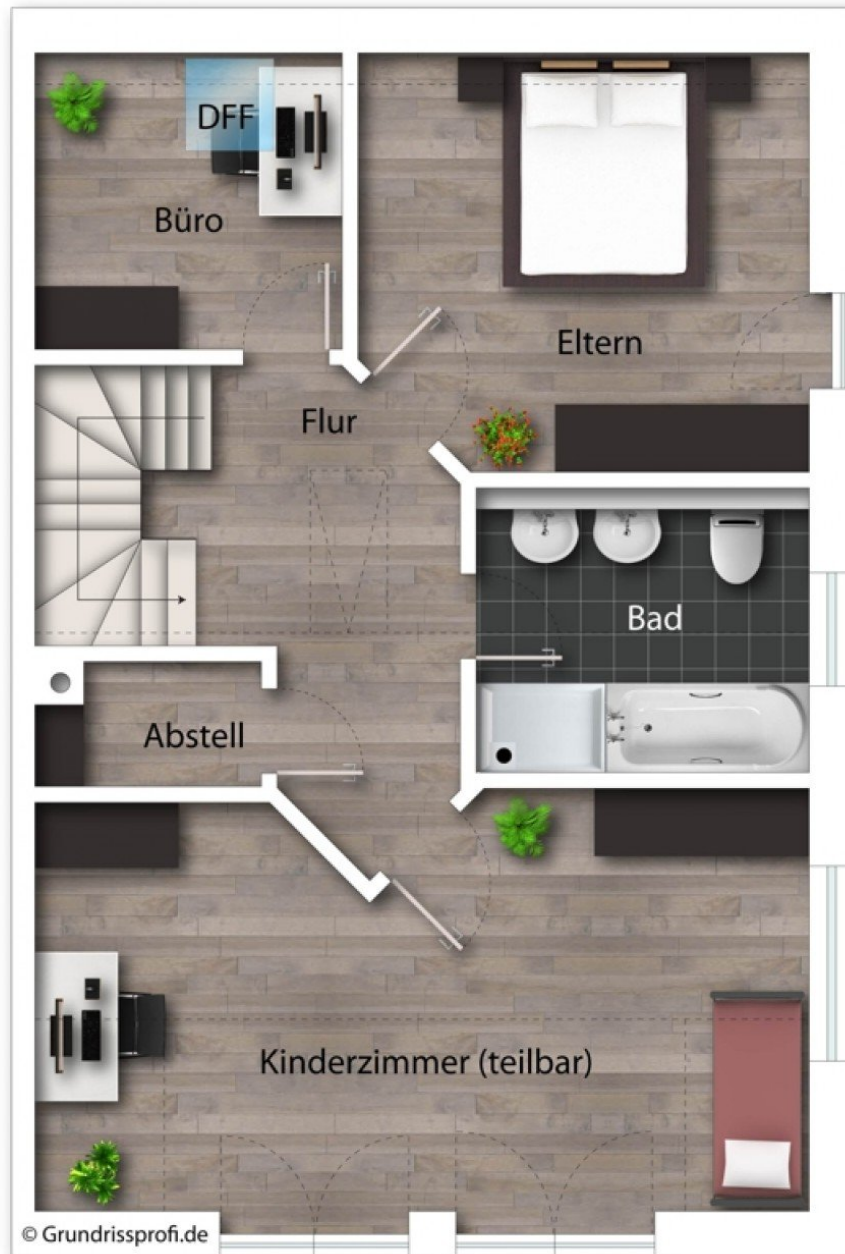
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



ANDERKA
Immobilien



© Grundrissprofi.de

 **ANDERKA**
Immobilien

Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

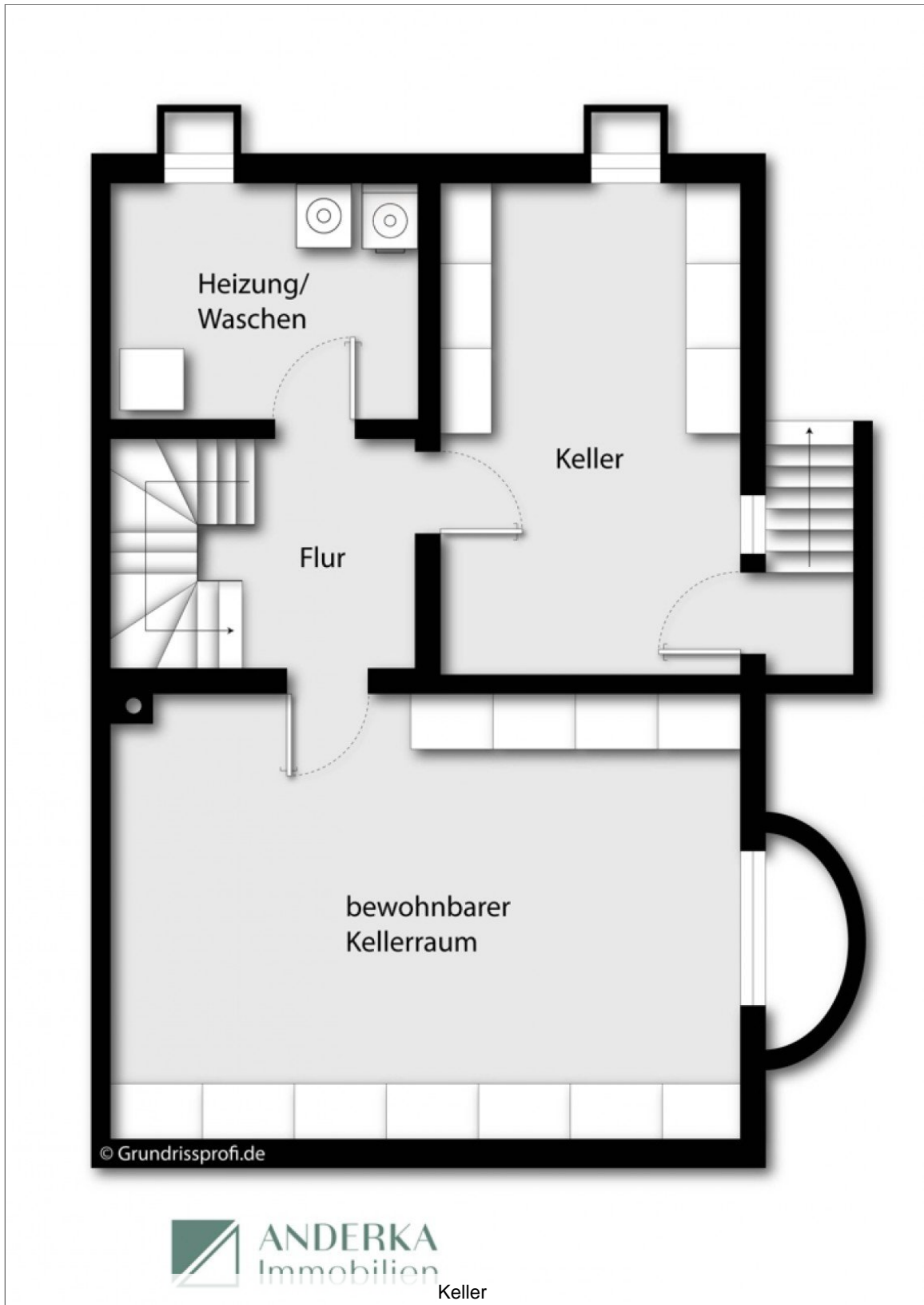
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1413



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

