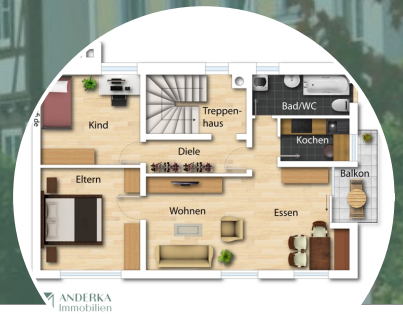




ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



Secret Sa

Altstadt von Günzburg

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 195 m²
Grundstücksfläche (ca.): 180 m²
Balkon: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 3

Kaufpreis
€ 535.000,-

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

> Mehrfamilienhaus
> Günzburg
> 8 Zimmer

> 195 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1426



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1974
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	195 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	180 m ²
Kaufpreis	535.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	251,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-04-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Objekt ist vermietet	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Diskret vermarktete Kapitalanlage mit Substanz, Mietertrag und Perspektive!

In zentraler Altstadtlage von Günzburg bietet dieses gepflegte Mehrfamilienhaus genau die Kombination, die für Kapitalanleger besonders interessant ist: laufende Mieteinnahmen, werthaltige Substanz und zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Das ca. 1974 erbaute, massive Haus präsentiert sich in gepflegtem, jedoch renovierungsbedürftigem Zustand.

Aktuell umfasst das Haus 3 vermietete Wohneinheiten: im Erdgeschoss eine Wohnung mit ca. 51 m², im 1. und 2. Obergeschoss jeweils eine nahezu identische Einheit mit ca. 72 m² und Balkon. Ergänzt wird das Angebot durch ein bereits neu gedämmtes Dachgeschoss (Dämmung 2025), das derzeit als Abstellfläche genutzt wird und attraktives Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohnfläche bietet.

Ein echter Seltenheitswert in dieser Lage sind die 3 direkt am Haus gelegenen Garagen, die ebenfalls vermietet sind. Gerade in der Altstadt ist gesicherter Parkraum ein erheblicher Mehrwert - für Mieter wie für Investoren.

Die Gasheizung wurde 2004 erneuert.

Ein charmantes Investment in starker Mikrolage - mit Substanz, Bestandsertrag und Fantasie für mehr.

Auf Anfrage erhalten Sie gerne alle wichtigen Informationen inkl. detaillierter Mietaufstellung und den wichtigsten Kennzahlen für Investoren.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

Lage: Günzburger Altstadt

3-Familienhaus mit Ausbaupotential im DG

> komplett vermietet

Baujahr ca. 1974

Grundstücksgröße Wohngebäude: 180 m²

> Bodenrichtwert lt. GAA Günzburg: 430EUR/m²

Grundstücksgröße Garage: 80 m²

ca. 195 m² Wohnfläche

Gas-Heizung BJ 2004

ältere Kunststofffenster

Fassadenrenovierung 2011

inkl. 3 Garagen direkt am Haus

Alle wichtigen Unterlagen inkl. detaillierter Mietaufstellung erhalten Sie auf Anfrage!

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Altstadtlage Günzburgs mit nachhaltigem Vermietungspotenzial. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs - ein klarer Vorteil für eine breite Mieterzielgruppe.

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Günzburg

> 8 Zimmer

> 195 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1426



Günzburg überzeugt als lebenswerter Standort mit stabiler Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. Die gewachsene Umgebung, das charmante Stadtbild und die gute infrastrukturelle Anbindung machen die Lage sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger interessant.

Ein zusätzlicher Standortvorteil ist die überregionale Bekanntheit Günzburgs - nicht zuletzt durch das Umfeld von LEGOLAND Deutschland, das der Region zusätzliche wirtschaftliche Impulse und Aufmerksamkeit verleiht.

Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsenem Umfeld und positiver Standortentwicklung macht diese Immobilie besonders attraktiv für diskret agierende Investoren.

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Günzburg
- > 8 Zimmer

- > 195 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



- > Mehrfamilienhaus
- > Günzburg
- > 8 Zimmer

- > 195 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



- > Mehrfamilienhaus
- > Günzburg
- > 8 Zimmer

- > 195 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Günzburg
- > 8 Zimmer

- > 195 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1426

