



# EXPOSÉ

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



ANDERKA  
Immobilien

## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89335 Ichenhausen / Rieden an der Kötz

Baujahr: 1969

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 131 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 987 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 150,- €

Warmmiete (ca.): 1.550,- €

Balkon: ja

**Kaltmiete**  
**€ 1.400,-**

**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

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> Objektnummer: 1435

> 5 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89335 Ichenhausen / Rieden an der Kötz
Baujahr	1969
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	131 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	987 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.400,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.550,- €
Kautions	4.200,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	275,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Haustiere	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.05.2026

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



## Objektbeschreibung:

In familienfreundlicher Lage von Rieden an der Kötz steht dieses großzügige Einfamilienhaus zur Vermietung. Das Wohnhaus befindet sich in einem schönen Wohngebiet und überzeugt durch ein großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits die weitläufige Hofeinfahrt bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und wird durch eine Einzelgarage ergänzt. Durch die Hanglage liegt die unterste Ebene des Hauses im Kellerbereich, während sich der eigentliche Hauseingang über eine Treppe erschließt. Das Erdgeschoss befindet sich dadurch leicht erhöht und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl mit Ausblick.

Die Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> ist gut durchdacht und bietet eine großzügige Diele als zentralen Ausgangspunkt. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und durch eine praktische Schiebetüre vom Wohn- und Essbereich abgetrennt. Der Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon, während das Wohnzimmer auf die Terrasse und in den Garten führt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschbecken, eine separate Toilette sowie eine praktische Speisekammer.

Im Dachgeschoss stehen zwei große Zimmer zur Verfügung, die jeweils Zugang zu einem weiteren Balkon haben. Zudem befinden sich hier ein kleineres Kinderzimmer sowie eine zusätzliche Toilette. Ein weiterer großer Raum und ein Stauraum sind vorhanden, jedoch nicht ausgebaut und daher nicht in der Wohnfläche enthalten. Über eine Raumpartreppe gelangt man auf den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Untergeschoss verfügt über eine Waschküche mit Zugang in den Garten, einen Party- oder Hobbyraum, einen Vorratsraum, den Heizungsraum sowie einen direkten Zugang zur Garage. Ein von außen begehbarer Geräteraum ergänzt das Angebot.

Abgerundet wird die Immobilie durch einen großzügigen Garten zur freien Gestaltung.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und senden uns gleich eine Anfrage unter [www.anderka-immo.de](http://www.anderka-immo.de)

Eine Besichtigung ist jederzeit möglich!

## Ausstattung:

# Nebenkosten 150,00 EUR zzgl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Internet

# Baujahr 1969

# Wohnfläche ca. 131 m<sup>2</sup>

# Grundstücksgröße ca. 987 m<sup>2</sup>

# Öl Zentralheizung

# 2-fach-isolierverglaste Kunststofffenster (2012)  
# Bodenbeläge: Parkett, Laminat, PVC, Fliesen, Teppich  
# SAT Anlage  
# DSL Anschluss

### ERDGESCHOSS:

# Wohn- und Esszimmer  
# Küche inkl. Einbauküche  
# Speisekammer  
# Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken  
# separate Toilette  
# ein Schlafzimmer  
# Essbereich mit Zugang auf Balkon (West Ausrichtung)  
# Wohnbereich mit Zugang auf Terrasse (Süd Ausrichtung)  
# großzügiger Garten (Hanglage)  
# Treppenlift in den Keller vorhanden (kann bei Bedarf genutzt werden)

### DACHGESCHOSS:

# Zwei Schlafzimmer mit Zugang auf Balkon (Süd Ausrichtung)  
# ein kleineres Zimmer (Kinder-, Gästezimmer, Büro,...)  
# zwei nicht ausgebaute Räume (als Stauraum nutzbar)  
# eine Toilette  
# Raumpartreppe auf den Dachboden

### KELLER:

# voll unterkellert  
# ein Party-/Hobbykeller  
# Waschküche mit Zugang in den Garten  
# ein Vorratsraum  
# Heizungsraum  
# Zugang in die Garage

### AUßENBEREICH:

# ein Geräteraum (von außen begehbar)  
# eine Einzelgarage mit elektrischem Tor  
# 1-2 Außenstellplätze in der Hofeinfahrt  
# schöner Garten

# Bezug ab Mai 2026

## Lagebeschreibung:

Rieden an der Kötz ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Ichenhausen im schwäbischen Landkreis Günzburg. Mit der malerischen Landschaft des Kötztals, umgeben von Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen, bietet der Ort mit ca. 1.500 Einwohnern ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld. Hier verbinden sich ländliche Gelassenheit und eine angenehme Nachbarschaft mit den Vorzügen einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Die nahegelegene Stadt Ichenhausen stellt eine umfassende Grundversorgung sicher. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf,

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule sind schnell erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Ergänzt wird das Bildungs- und Freizeitangebot durch eine Musikschule, die Volkshochschule sowie ein vielfältiges Vereinsleben, das das soziale Miteinander stärkt.

Für größere Besorgungen, ein erweitertes Kultur- und Freizeitangebot oder einen entspannten Einkaufsbummel bietet sich die nur wenige Kilometer entfernte Kreisstadt Günzburg an. Ein besonderes Highlight der Region ist das bekannte LEGOLAND Deutschland, das nicht nur Familien anzieht, sondern auch die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht.

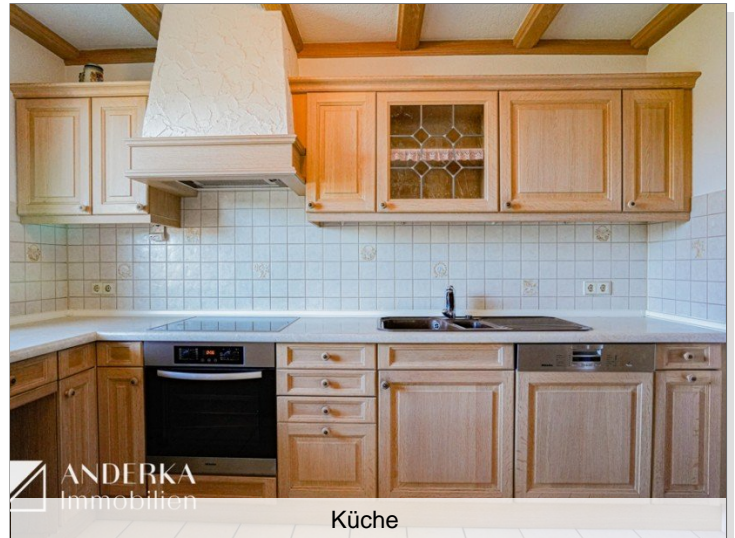
Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege führen durch die abwechslungsreiche Natur des Kötztals. Sportvereine, Tennisanlagen sowie Hallen- und Freibäder bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung. Kulturell hat die Region ebenfalls einiges zu bieten - von Museen über Veranstaltungen bis hin zu traditionellen Festen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Autobahn A8 sind die Städte Augsburg, Ulm und München zügig erreichbar. Auch die Bundesstraße B16 sowie Bus- und Bahnverbindungen gewährleisten eine gute regionale und überregionale Mobilität.

## Objektbilder:



Treppenaufgang zur Haustüre



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



ANDERKA  
Immobilien



Essbereich



Terrasse Wohn-/Esszimmer



Wohnbereich



Balkon Wohn-/Esszimmer



Wohnbereich



Badezimmer

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



ANDERKA  
Immobilien



Badezimmer



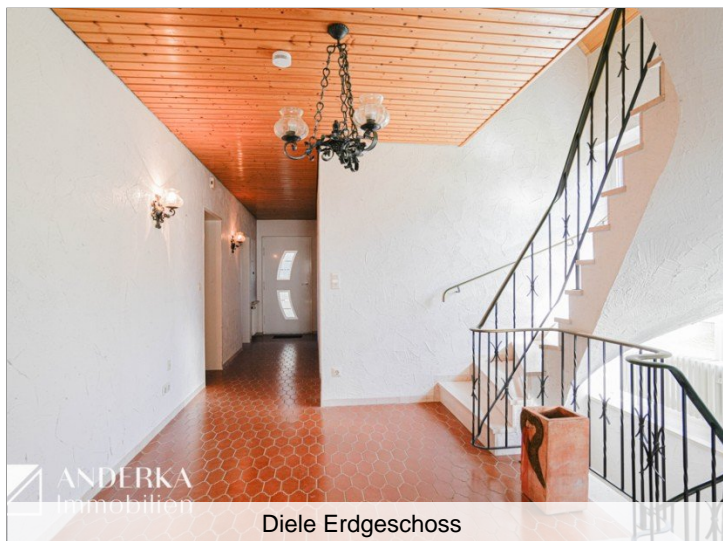
Diele Dachgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss



Diele Erdgeschoss



Jugendzimmer

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



ANDERKA  
Immobilien



Jugendzimmer



Balkon Dachgeschoss



Kinderzimmer



Hobbyraum/Partykeller



Kinderzimmer



Hobbyraum/Partykeller

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



ANDERKA  
Immobilien



Garten (unterer Bereich)



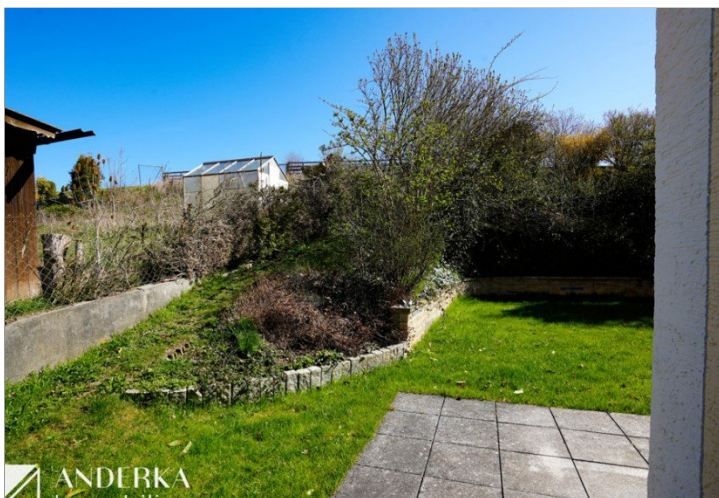
Garten (oberer Bereich)



Garten (unterer Bereich)



Garten (oberer Bereich)



Aufgang zum oberen Bereich des Gartens



Garten (oberer Bereich)

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



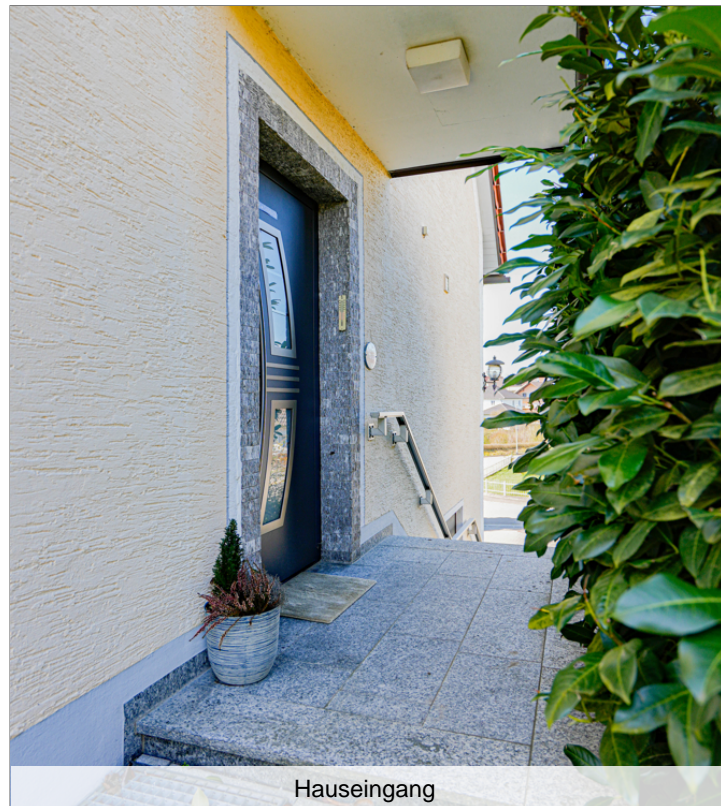
ANDERKA  
Immobilien



Hausansicht



Vorgarten



Hauseingang



Terrasse Wohn-/Esszimmer

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



ANDERKA  
Immobilien



Toilette



Toilette im Dachgeschoss

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



ANDERKA  
Immobilien



ANDERKA  
Immobilien

Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

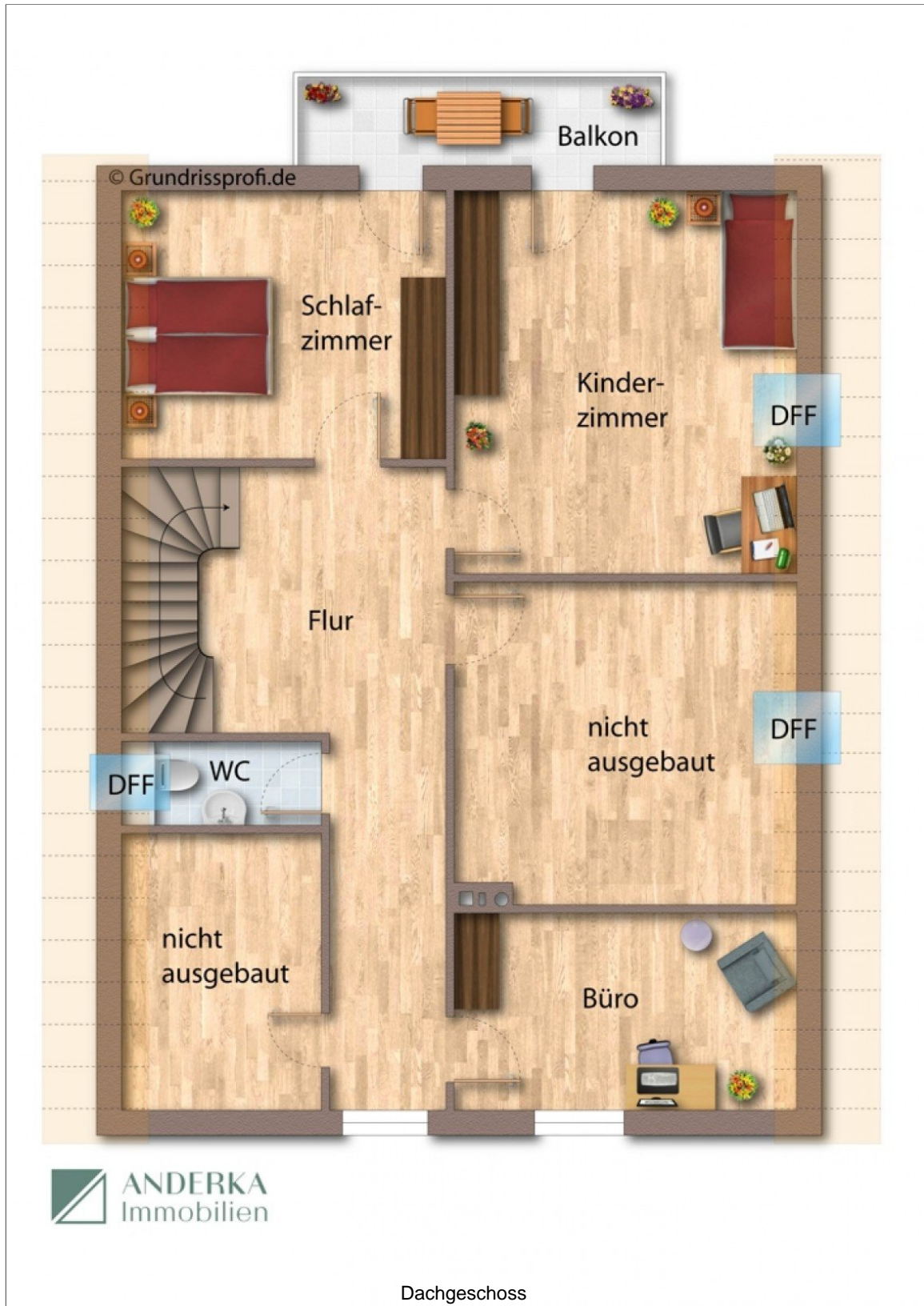
> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Ichenhausen / Rieden an der Kötz

> 5 Zimmer

> 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1435



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

