

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89312 Günzburg / Riedhausen

Baujahr: 1923

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 150 m²

Grundstücksfläche (ca.): 100 m²

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 1.050,- €

Anzahl Stellplätze: 2

Kaltmiete
€ 850,-

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
> Günzburg / Riedhausen
> 5 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1473



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89312 Günzburg / Riedhausen
Baujahr	1923
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	100 m ²
Kaltmiete	850,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.050,- €
Kaution	2.550,- €
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	277,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1923
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Kamin	ja
Befuerung	Pellet
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	Ab sofort

Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht ein großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Günzburg-Riedhausen. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² bietet die Immobilie viel Platz für Familien oder Paare mit individuellem Raumbedarf. Das ursprünglich im Jahr 1925 erbaute Haus überzeugt durch seine praktische Raumaufteilung, ein angenehmes

Wohnambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit gemütlichem Holzofen, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft und ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Angrenzend befindet sich ein separates Zimmer, das sich ideal als Esszimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Die große Küche verfügt über ausreichend Platz für einen Essbereich und bietet durch die angrenzende Speisekammer zusätzlichen Stauraum und praktische Arbeitsflächen. Teile einer Einbauküche sind bereits vorhanden. Eine neue Küche kann nach eigenen Vorstellungen eingebaut werden oder nach Absprache auch durch den Vermieter gestellt werden.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Elternschlafzimmer oder Gästezimmer eignet. Das moderne und helle Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne, einer bodentiefen Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Der Anschluss für Waschmaschine und Trockner befindet sich praktischerweise direkt vor dem Badezimmer.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer eignen. Ein großzügiger Flur rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer gepflegten, normalen Wohnqualität. Das Haus ist teilweise unterkellert und eignet sich ideal als zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeit.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Anfragen sind über www.anderka-immo.de möglich.

Ihre Ansprechpartnerin Tanja Sohr zeigt Ihnen die Immobilie gerne persönlich!

Ausstattung:

- # Warmmiete zzgl. Heizung, Strom, Internet, Telefon
- # Baujahr 1923
- # Grundstücksfläche ca. 100 m²
- # Wohnfläche ca. 150 m²
- # Pelletsheizung (2024)
- # doppelt- und isolierverglaste Kunststofffenster
- # Bodenbeläge: Teppich, Fliesen, Laminat, Solnhofer Platten
- # Internet-Anschluss
- # SAT Anlage
- # zwei Außenstellplätze

ERDGESCHOSS:

- # Wohnzimmer mit Holzofen
- # angrenzendes Zimmer (z B. Esszimmer oder Büro)
- # große Küche mit Essplatz und Holzofen
- # EBK nach Absprache (Eigenleistung oder durch Vermieter gegen

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Riedhausen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1473



- Mieterhöhung)
- # Speisekammer
 - # ein Schlafzimmer
 - # Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodentiefer Dusche, Waschbecken und Toilette
 - # offene Waschküche vor dem Badezimmer
 - # gepflasterter Bereich vor dem Haus (als Terrasse nutzbar)
 - # kleiner Garten
 - # großer, ehemaliger Stall als Stauraum nutzbar (am Haus angebaut)

OBERESCHOSS:

- # zwei Schlafzimmer
- # geräumige Diele

KELLER:

- # teilunterkellert
- # zwei Räume (eingeschränkt nutzbar, vorwiegend als Lagerräume)

- # Keine Haustiere erwünscht

Lagebeschreibung:

Riedhausen ist ein ruhiger und familienfreundlicher Ortsteil der großen Kreisstadt Günzburg im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Die attraktive Wohnlage verbindet naturnahes Leben mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte und die regionale Infrastruktur. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gewachsene Nachbarschaften sowie eine ländlich geprägte Umgebung mit hohem Freizeitwert aus.

Die Stadt Günzburg mit ihren rund 22.000 Einwohnern bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Fahrdistanz. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und bequem erreichbar. Das moderne Bezirkskrankenhaus Günzburg sowie zahlreiche Fachärzte gewährleisten eine sehr gute medizinische Versorgung.

Riedhausen profitiert zudem von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Bundesautobahn A8 München-Stuttgart ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Ballungsräume Ulm, Augsburg und München. Der Bahnhof Günzburg mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr sorgt zusätzlich für eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Gemeinden.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Rad- und Wanderwege entlang der Donau, Sportvereine, Spielplätze sowie zahlreiche Grünflächen laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Überregional bekannt ist Günzburg zudem durch das LEGOLAND®

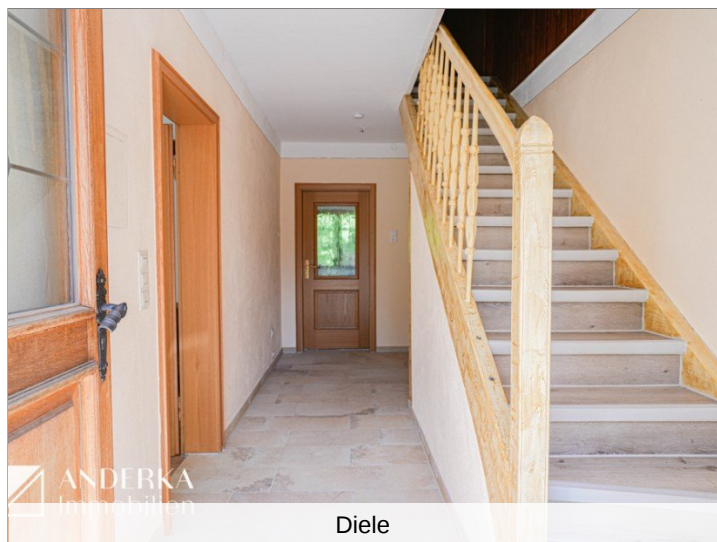
Deutschland Resort, das das Freizeitangebot der Region zusätzlich bereichert.

Insgesamt bietet Riedhausen eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur sowie guter Verkehrsanbindung.

Objektbilder:



Eingang



Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Riedhausen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1473



Wohnzimmer



Büro



Wohnzimmer



Küche



Büro



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Riedhausen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1473



ANDERKA
Immobilien



Küche



Waschküche



Schlafzimmer im EG



Badezimmer



Schlafzimmer im EG



Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Riedhausen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1473



Kellerabgang



Kinderzimmer 1



Diele im OG



Kinderzimmer 2



Diele im OG



Hausansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Riedhausen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1473



Hausansicht



Garten



Speisekammer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Riedhausen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1473



 **ANDERKA**
Immobilien

Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Riedhausen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1473



 **ANDERKA**
Immobilien

Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Riedhausen
- > 5 Zimmer
- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1473



Ansprechpartner:

Frau Tanja Sohr

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:**ANDERKA Immobilien**

Inh. Michael T. Anderka

Krankenhausstr. 03

89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92

E-Mail: info@anderka-immo.de

Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: