



EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89423 Gundelfingen an der Donau / Eichenbühl

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 118,28 m²

Nutzfläche (ca.): 137,10 m²

Grundstücksfläche (ca.): 546 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 395.000,-

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

- > Einfamilienhaus
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89423 Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
Baujahr	1973
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	118,28 m ²
Nutzfläche (ca.)	137,10 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	546 m ²
Kaufpreis	395.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	268,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2003
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Gundelfingen-Echenbrunn verbindet gemütliches Wohnen mit viel Platz, einem schönen Garten und attraktivem Ausbaupotenzial - ideal für Familien, Paare oder alle, die sich den Traum vom Eigenheim mit

Entwicklungsmöglichkeiten erfüllen möchten.

Das ca. 1972 in massiver Bauweise errichtete Haus befindet sich auf einem ca. 545 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre sowie die gepflegte Substanz.

Die ausgewiesene Wohnfläche von ca. 118,28 m² bezieht sich ausschließlich auf das Erdgeschoss. Hier erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen Wohnräumen und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist das Dachgeschoss: Ein Teilbereich wurde bereits ausgebaut und bietet zusätzliche ca. 25 m² wohnlich nutzbare Fläche. Der übrige Bereich des Dachgeschosses ist vollständig ausbaufähig und eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten - ob zusätzliche Kinderzimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder ein individueller Rückzugsort ganz nach Ihren Vorstellungen.

Auch das Untergeschoss bietet wertvolle zusätzliche Nutzflächen und viel Stauraum. Die vorhandene Garage sowie weitere Stellmöglichkeiten ergänzen das Angebot ideal.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg laufend gepflegt und instand gehalten. So erfolgte unter anderem eine Modernisierung im Badezimmerbereich inklusive neuer Duschtrennung. Auch die Heizungsanlage wurde regelmäßig gewartet.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen - ein ideales Umfeld für Familien und Gartenliebhaber.

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Platzangebot und weiterem Entwicklungspotenzial in angenehmer Wohnlage. Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten und viel Potenzial für die Zukunft.

Ausstattung:

- # Baujahr 1972
- # Wohnfläche ca. 118 m²
- # 4 Zimmer
- # Grundstücksgröße ca. 545 m²
- # Schöner & gepflegter Gartenbereich

- # offenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- # elektrische Rollläden im Wohnbereich
- # elektrische Markise
- # EBK inkl. (Elektrogeräte relativ "neu")
- # insgesamt drei Schlafräume
- # separate Toilette im Erdgeschoss
- # Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne und Dusche

- > Einfamilienhaus
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer



- #Ausbaufähiges Dachgeschoss (Warmwasseranschlüsse vorhanden!)
- # Waschküche im Keller
- # Öl-Zentralheizung (Bj. 2003, keine gesetzliche Austauschpflicht gemäß GEG)
- > Brenner erneuert 2010
- > Warmwasserboiler defekt!
- # Tankraum (10.000 Liter)
- # drei Kellerräume sowie Treppenaufgang in den Hof
- # Brunnen im Garten (zur Gartenbewässerung)
- # Einzelgarage mit elektrischem Tor
- # SAT Anlage (auch im DG)

ERDGESCHOSS:

- # Ess- und Wohnzimmer
- # Küche
- # 2 Schlafzimmer
- # Badezimmer
- # Gäste-WC

DACHGESCHOSS:

- # ausgebauter Raum (ca. 25 m²) - ca. Ausbau 1986
- # Abstellraum (nicht ausgebaut)
- # weiterer großer Raum (nicht ausgebaut - 2x Warmwasseranschluss vorhanden)

KELLER:

- # Hobbykeller
- # Abstellraum
- # Arbeitskeller und weiterer Abstellraum
- # Waschküche
- # Technik & Öltank

Die Immobilie ist sofort verfügbar!

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Gundelfinger Ortsteil Echenbrunn. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Einfamilienhausbebauung, wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaft - ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nahegelegene Stadt Gundelfingen an der Donau bietet zudem eine gute Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten.

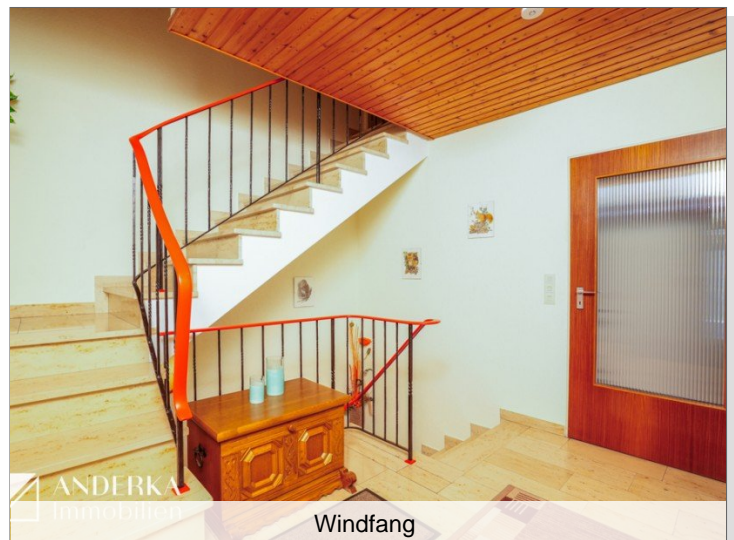
Durch die gute Anbindung an Dillingen, Lauingen und die umliegenden Städte verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag. Die Umgebung lädt mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen

zusätzlich zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Gundelfingen an der Donau liegt nahe dem Kreuzungspunkt der Autobahnen A 7 und A 8 in nordsüdlicher und ostwestlicher Richtung im Mittelpunkt zwischen den Großstädten Stuttgart - Augsburg - München - Nürnberg.

Die beiden Autobahnen können jeweils in etwa 15 Minuten erreicht werden.

Objektbilder:



Windfang



Wohnen

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> 118,28 m² Wohnfläche

> Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn > Objektnummer: 1481

> 4 Zimmer



Essen



Kind



Essen/Wohnen



Eltern



Küche



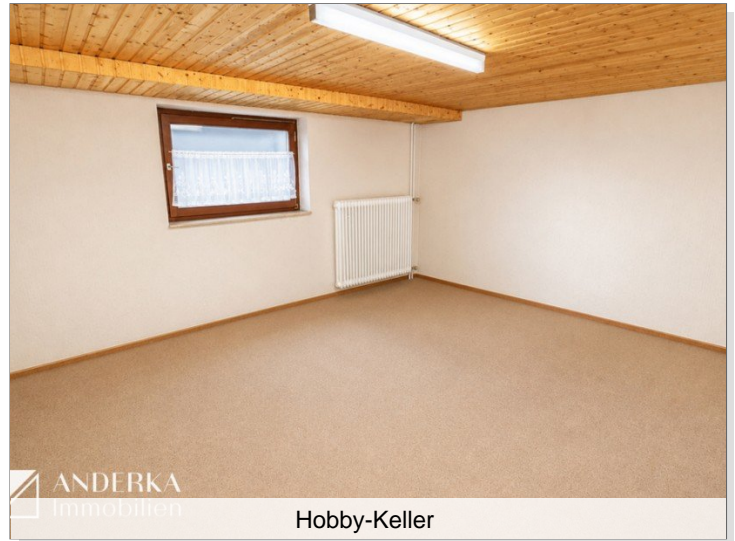
Bad + WC

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer



Bad + WC



Hobby-Keller



Schlafen/Wohnen DG



Außenansicht



Ausbaufähiges DG



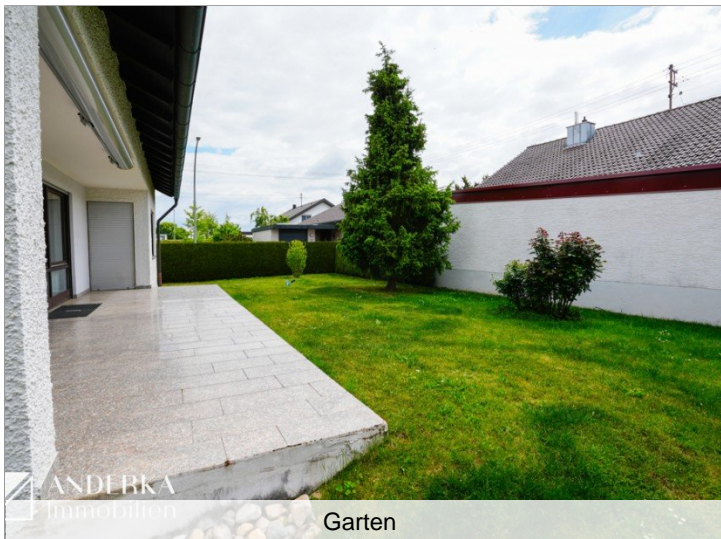
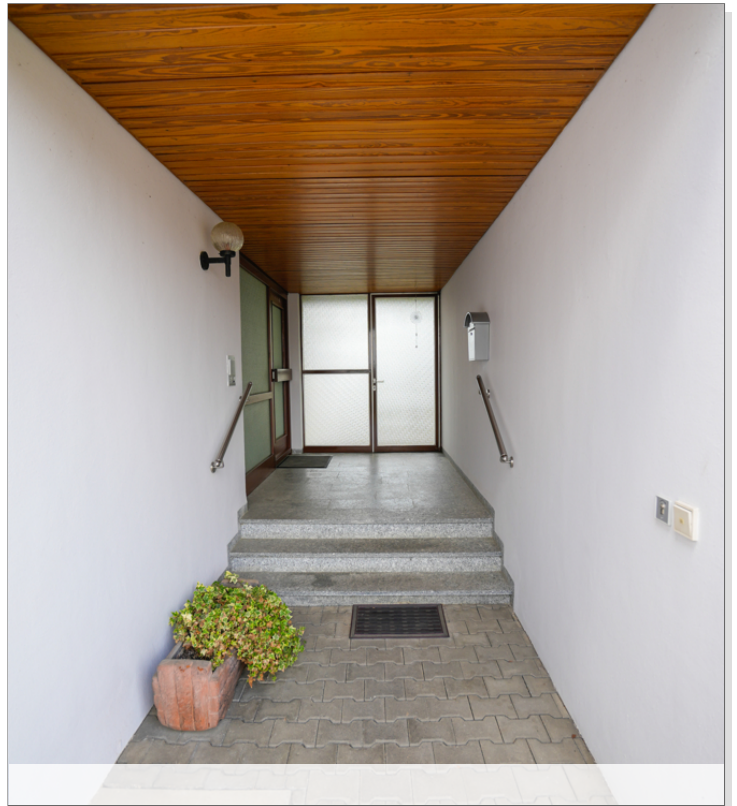
Außenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer



Außenansicht



Garten



Flur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer



Vorplatz



Flur DG



WC



Treppenabgang Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer



Vorräte



Gartenhütte



Außentreppe

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer



ANDERKA
Immobilien

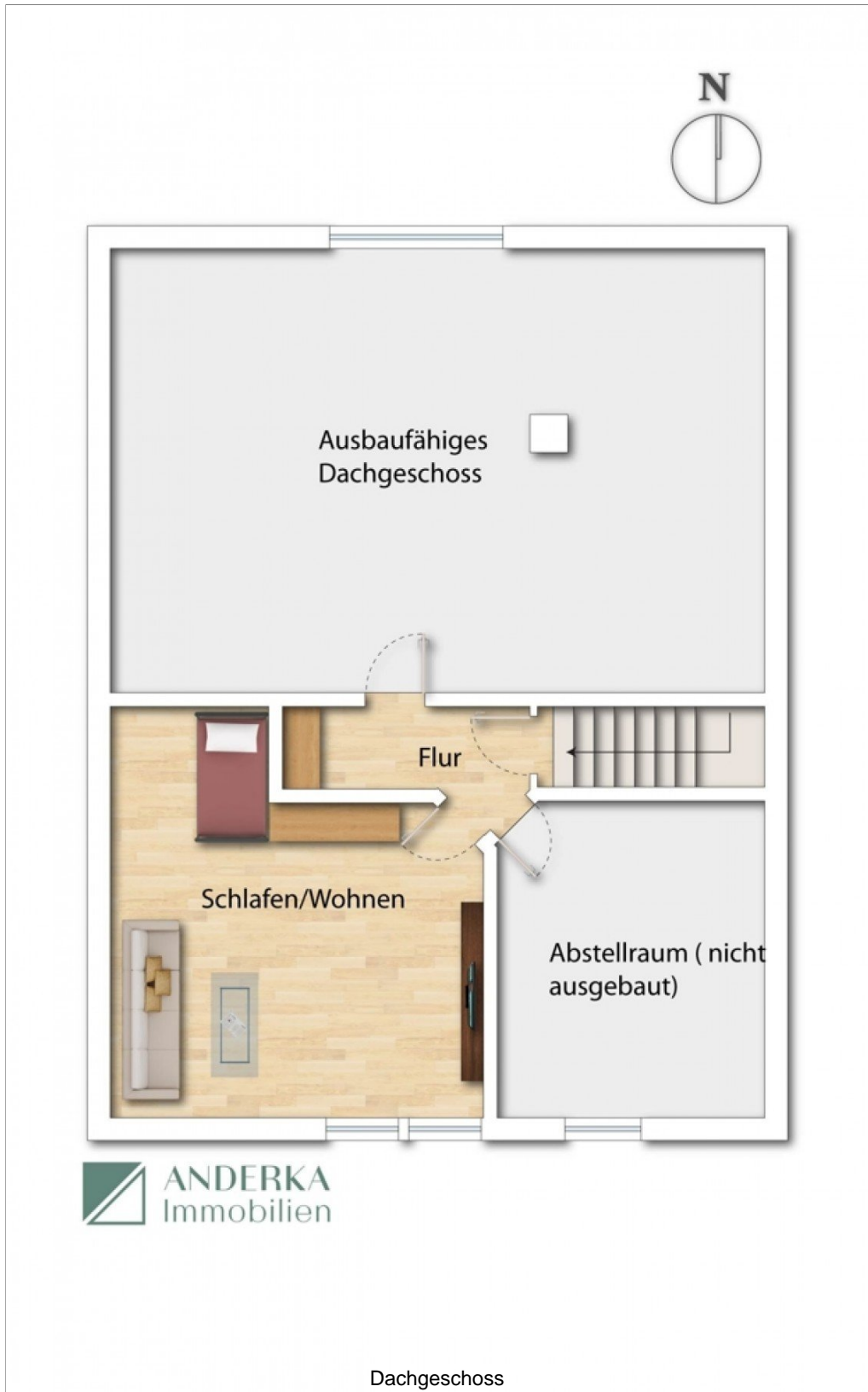


Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer

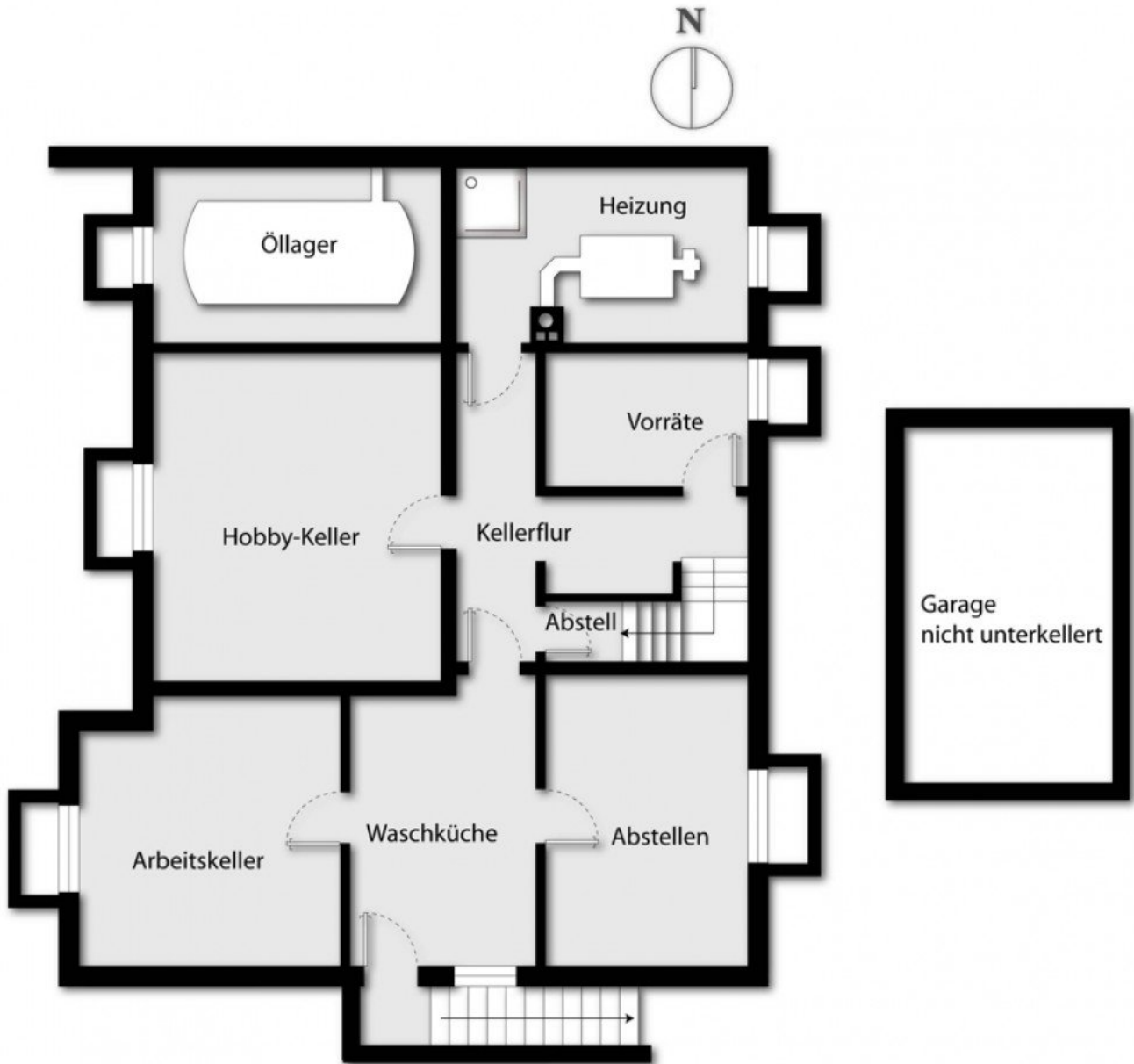


ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 118,28 m² Wohnfläche
- > Gundelfingen an der Donau / Echenbrunn
- > Objektnummer: 1481
- > 4 Zimmer



Keller

