



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1984
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 60,85 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 910,- €
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaltmiete
€ 710,-

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

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 2 Zimmer

> 60,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1490



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1984
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60,85 m ²
Kaltmiete	710,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	910,- €
Kaution	2.130,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	102,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-02-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr

zentral und dennoch ruhig gelegenen Mehrfamilienhauses in Günzburg. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und Aufteilung ideal für eine alleinstehende Person und wird daher nur an Singles vermietet.

Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche. Beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Zur Rechten befindet sich die Küche, die ausreichend Platz für eine gemütliche Frühstücksecke bietet. Die vorhandene Einbauküche ist in einem guten Zustand und bereits im Mietpreis enthalten. Lediglich ein Kühlschrank ist nicht vorhanden und muss vom Mieter selbst eingebracht werden.

Direkt angrenzend erreichen Sie das großzügige Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank bietet. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einer Toilette sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich. Hier finden sowohl eine gemütliche Essecke als auch ein komfortabler Wohnbereich problemlos ihren Platz. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und lassen viel Tageslicht in den Raum. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Süd-/Westbalkon, der sich in absolut ruhiger Lage befindet und zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag einlädt.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, runden dieses attraktive Mietangebot ab und sorgen für mehr Komfort im Alltag.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne präsentieren wir Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

www.anderka-immo.de

Ausstattung:

- # Baujahr 1984
- # 2-Zimmer Wohnung
- # 1. Obergeschoss
- # Wohnfläche ca. 61 m²
- # Gas Zentralheizung
- # dreifachverglaste Kunststofffenster
- # Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- # Kabelanschluss
- # Internetanschluss

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1490



- # Hausmeistervollservice
- # Personenauszug

- # großes Wohn- und Esszimmer
- # sonniger Balkon (Süd/West)
- # Küche
- # inkl. Einbauküche (ohne Kühlschrank)
- # ein Schlafzimmer
- # Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Toilette und WM-Anschluss
- # eigener Kellerraum
- # gemeinschaftlicher Fahrradraum
- # ein Tiefgaragenstellplatz

- # keine Haustiere gestattet
- # Vermietung an maximal 1 Person
- # Nichtraucher bevorzugt

Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg mit rund 21.800 Einwohnern überzeugt durch ihre äußerst attraktive Lage im schwäbischen Bayern. Verkehrsgünstig direkt an der Autobahn A8 gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung zwischen den Metropolregionen München und Stuttgart. Auch die nahegelegenen Städte Ulm und Augsburg erreichen Sie jeweils in nur etwa 30 Minuten Fahrzeit. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof ist bequem in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar - ideal für Pendler und Berufstätige.

Die charmante historische Altstadt verleiht Günzburg ein besonderes Flair. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten, liebevoll restaurierte Gebäude und ein lebendiges Stadtbild prägen das Zentrum. Hier erwartet Sie eine abwechslungsreiche Gastronomieszene sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot: Neben Kindergärten und Grundschulen stehen auch weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien direkt vor Ort zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch eine staatliche Berufsschule sowie eine Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie.

Ein besonderes Highlight ist das nahegelegene Legoland Deutschland Resort, das jährlich rund 1,3 Millionen Besucher anzieht und Günzburg zu einem wichtigen Standort im bayerischen Tourismus macht.

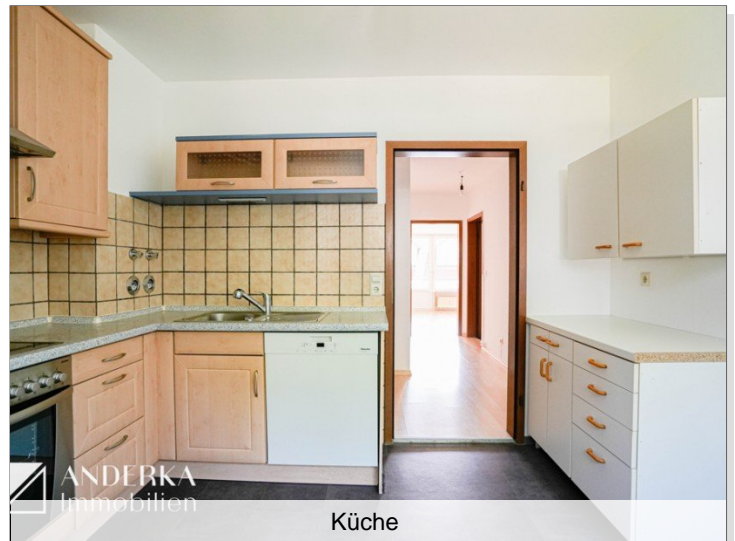
Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus sowie zahlreichen Fachärzten verschiedenster Disziplinen ist eine umfassende Betreuung jederzeit gewährleistet.

Abgerundet wird das Angebot durch vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten - von Ferienwohnungen über Hotels bis hin zu Pensionen. Günzburg ist somit ein attraktiver Wohn- und Aufenthaltsort für Familien, Singles, Berufspendler und Touristen gleichermaßen.

Objektbilder:



Eingang



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1490



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

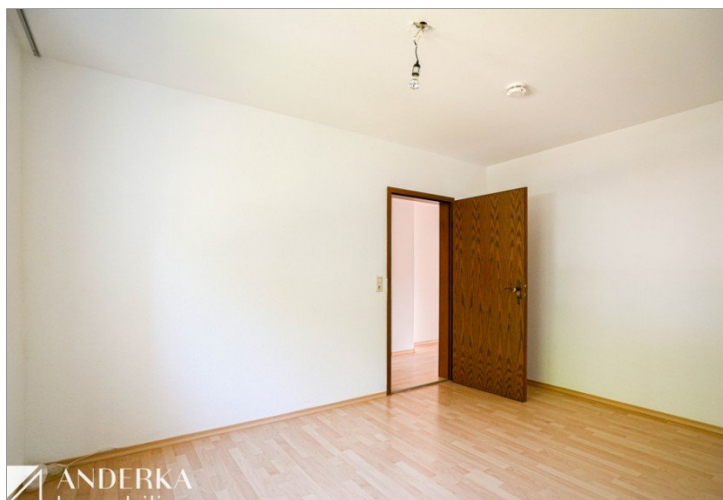
- > 60,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1490



Schlafzimmer



Essbereich



Schlafzimmer



Diele



Hausansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1490

