

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89312 Günzburg / Reisensburg

Baujahr: 1980

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 114,23 m²

Grundstücksfläche (ca.): 734 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis
€ 625.000,-**

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
> Günzburg / Reisensburg
> 3 Zimmer

> 114,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1504



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89312 Günzburg / Reisensburg
Baujahr	1980
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	114,23 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	734 m ²
Kaufpreis	625.000,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1980
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
bezugsfrei ab	Ende 2026
Provision für Käufer	2,38% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Wohnen mit Aussicht: Einfamilienhaus in begehrter Hanglage von Reisensburg.

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in schöner Lage von Günzburg/Reisensburg und bietet ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Besonders der Wohnbereich, die Terrasse und der Garten eröffnen herrliche Ausblicke und schaffen eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus wurde ca. 1980 in massiver Bauweise errichtet und steht auf einem ca. 734 m² großen Grundstück. Mit ca. 114 m² reiner Wohnfläche, voll unterkellertem Gebäude und Doppelgarage bietet es eine ideale Größe für eine kleine Familie oder auch für ein Paar, das großzügig und individuell wohnen möchte.

Ein besonderer Reiz liegt in der Raumaufteilung: Der Wohn- und Essbereich ist nicht einfach nur offen gestaltet, sondern wird durch einen dezenten Niveaueversprung elegant gegliedert. Dadurch entsteht ein eigener, sehr gemütlicher Wohnbereich, der sich klar vom Essplatz absetzt und dennoch harmonisch mit diesem verbunden bleibt. In Verbindung mit dem Blick ins Grüne und der Ausrichtung zur Terrasse entsteht hier der eigentliche Mittelpunkt des Hauses.

Küche, Speis, Diele und Gäste-WC ergänzen die Wohnebene sinnvoll. Im privaten Bereich stehen Schlafräume, Bad sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung. Der teilweise ausgebaute Keller bietet zusätzlichen Platz für Hobby, Stauraum oder praktische Nebenflächen.

Das Haus besitzt eine tolle Substanz, wurde bereits in Teilen modernisiert und bietet zugleich Raum für eigene Ideen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel. 08221/9166891

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- freistehendes Einfamilienhaus
- begehrte Hanglage in Günzburg/Reisensburg
- Baujahr 1980
- massive Bauweise 36,5cm Ziegel
- ca. 114 m² Wohnfläche
- ca. 734 m² Grundstück
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Niveaueversprung
- Terrasse und Garten mit Aussicht
- Sehr hochwertige Einbauküche inkl.
- Modernes Wohlfühlbad mit bodengleicher Dusche
- begehbare Ankleide
- Doppelgarage mit elektr. Tor
- zweifach verglaste Fenster
- Öl-Zentralheizung

ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer der besonders gefragten Wohnlagen von Günzburg-Reisensburg - ruhig, erhöht und mit einem beeindruckenden Blick über den Ort. Die reizvolle Hanglage verleiht dem Grundstück eine außergewöhnliche Wohnqualität: sonnig, privat und mit einem Gefühl von Weite, das man in dieser Form nur selten findet.

Reisensburg verbindet gewachsene Dorfstruktur, naturnahe Umgebung und die Nähe zur Stadt Günzburg auf ideale Weise. Der Ortsteil ist geprägt von gepflegten Wohnlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig sind die Günzburger Innenstadt,

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 114,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1504



Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Auch für Familien und Berufspendler ist die Lage attraktiv: Die Anbindung in Richtung Günzburg, Ulm, Augsburg und zur Autobahn ist komfortabel, während Spazierwege, Natur und die charakteristische Umgebung Reisensburgs direkt vor der Haustür beginnen. Eine Lage, die Ruhe, Aussicht und Alltagstauglichkeit auf selten stimmige Weise vereint.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 114,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1504



Flur UG



Ausblick



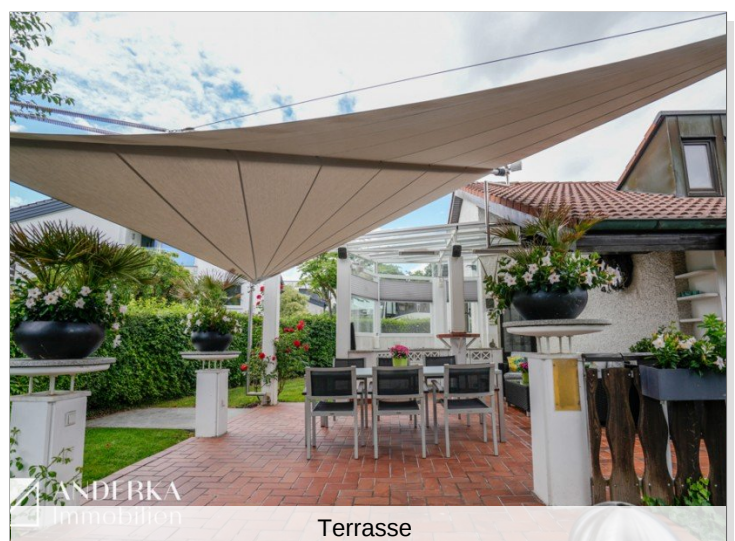
Bad UG



Hausansicht



Schlafen UG



Terrasse

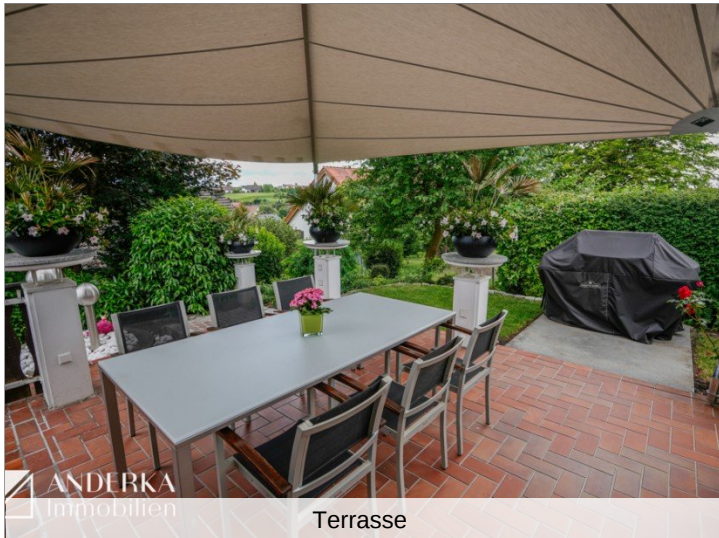
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 114,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1504



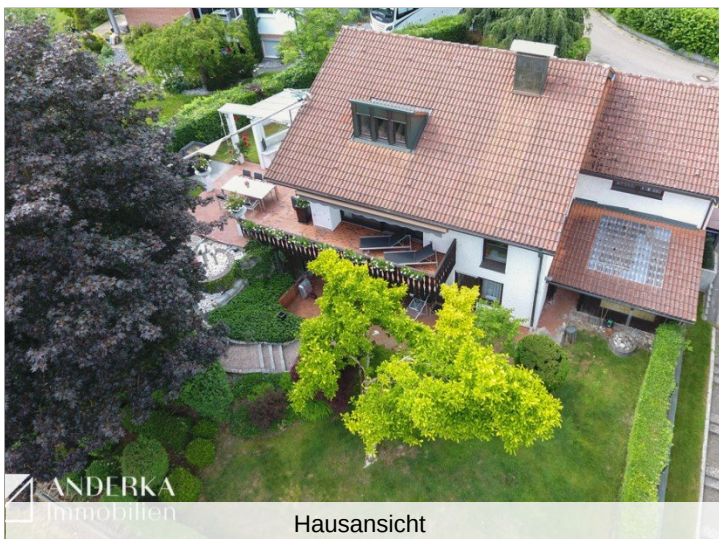
ANDERKA
Immobilien



Terrasse



Vogelperspektive



Hausansicht



WC



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 114,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1504



ANDERKA
Immobilien



Büro UG



Terrasse/Ausblick



Aufgang

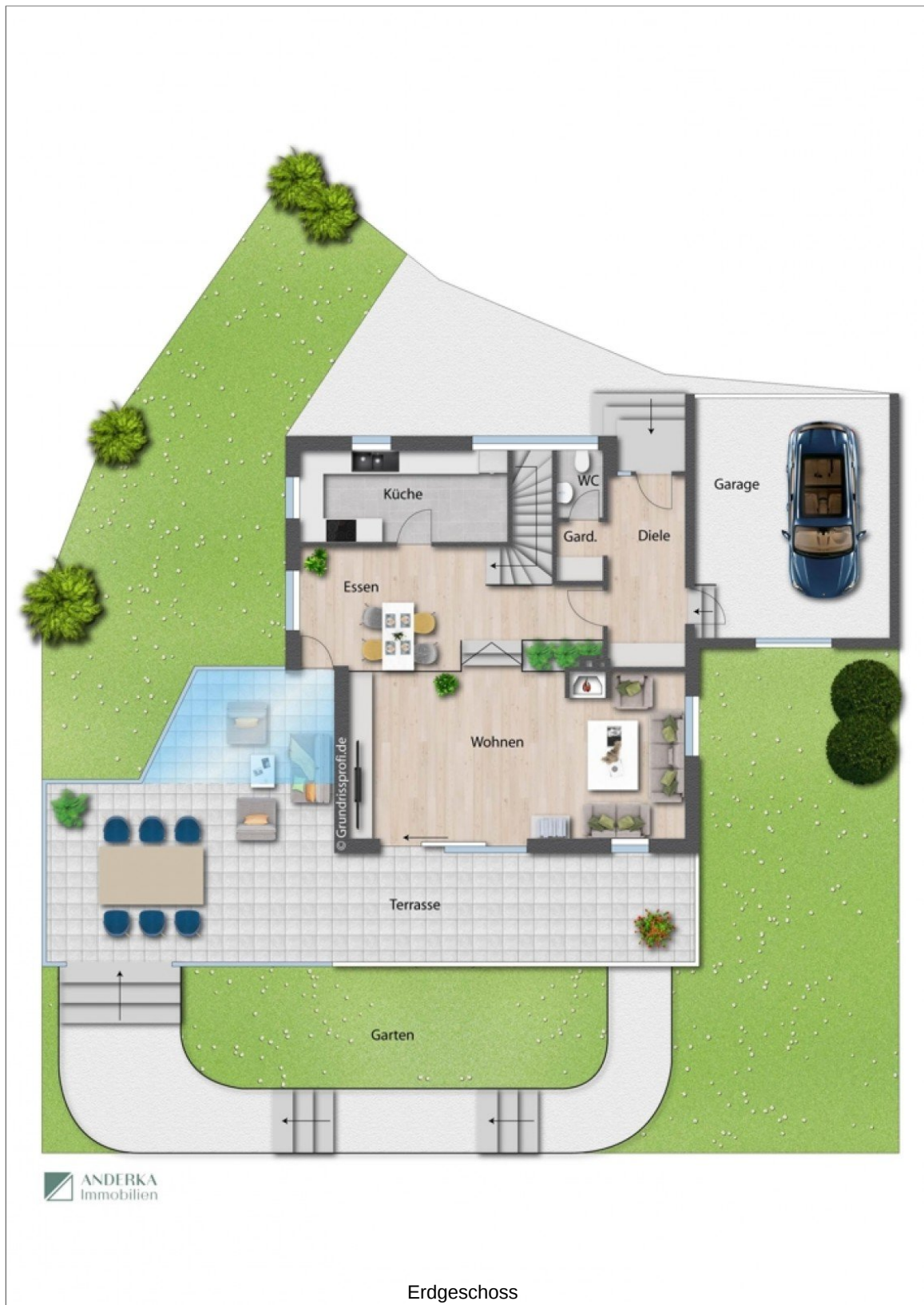


Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 114,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1504

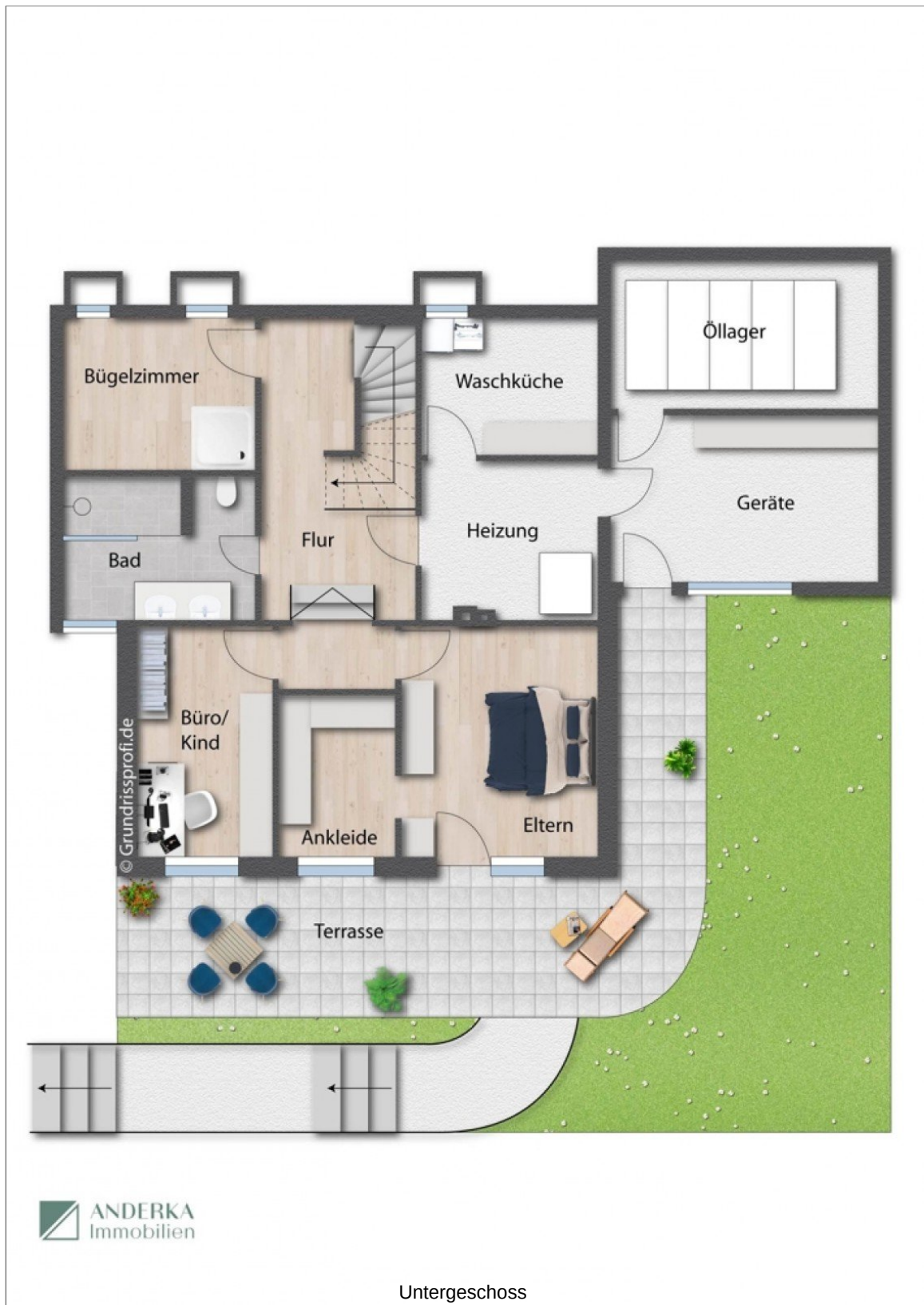


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 114,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1504



Untergeschoss

Eckdaten

- > 114,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1504

**Firmendaten:**

ANDERKA Immobilien GmbH

Sedanstr. 1

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: