



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 63,10 m²
Nebenkosten (ca.): 180,- €
Warmmiete (ca.): 780,- €
Balkon: ja
Garage: ja

Kaltmiete
€ 600,-

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

> 63,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1507



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1997
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	63,10 m ²
Kaltmiete	600,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	780,- €
Kautions	1.800,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	99,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-02-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in zentraler Lage von Günzburg!

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit 63 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und

überzeugt durch einen großzügigen Grundriss sowie helle Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus öffnet sich der große Wohnbereich, der vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und durch seinen direkten Zugang zum großzügigen Südbalkon begeistert. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und den Feierabend in angenehmer Umgebung ausklingen lassen.

Die separate Küche verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer beziehungsweise einen Abstellraum, der wertvollen Stauraum schafft. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und wird vom künftigen Mieter selbst eingebracht, sodass individuelle Gestaltungswünsche problemlos umgesetzt werden können.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Möbel. Das geräumige Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Eine Einzelgarage ist bereits im Mietpreis enthalten und rundet dieses interessante Angebot perfekt ab.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und wird an maximal 1-2 Personen vermietet, die eine zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln schätzen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich diese Mietwohnung. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Anfrage über www.anderka-immo.de

Ihre Ansprechpartnerin, Frau Tanja Sohr, zeigt Ihnen die Immobilie gerne persönlich.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

Ausstattung:

- # Baujahr 1997
- # 2-Zimmer Wohnung
- # 2. Obergeschoss
- # Wohnfläche ca. 63,10 m²
- # Garderobe im Eingangsbereich
- # großes Wohn- und Esszimmer
- # Küche mit Speisekammer
- # ohne Einbauküche
- # ein Schlafzimmer
- # Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette
- # Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- # großer, sonniger Südbalkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 63,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1507



- # eigener Kellerraum
- # gemeinschaftlicher Trockenraum
- # eine Einzelgarage (im Mietpreis bereits enthalten)
- # Gas Zentralheizung
- # doppelverglaste Kunststofffenster
- # Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
- # Kabelanschluss
- # Internetanschluss
- # Hausmeistervollservice

- # Vermietung an maximal 1-2 Personen

- # Haustiere nach Vereinbarung

- # Bezug ab sofort

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.

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 verschiedener 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:



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 63,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1507



Küche mit Speisekammer



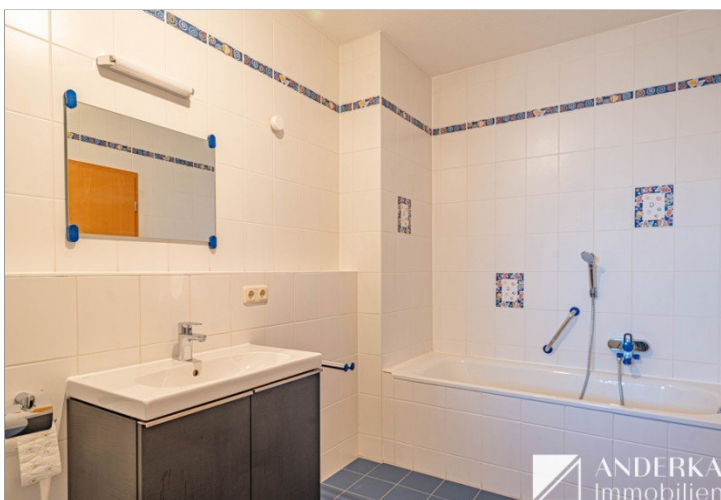
Schlafzimmer



Badezimmer



Balkon



Badezimmer



Balkon



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 63,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1507



Hausansicht



Zugang Wohnung



Eingang/Garderobe

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 63,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1507



