ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 89312 Günzburg / Riedhausen
Baujahr: 1962
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 94,22 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.100,- €
Balkon: ja
Garage: ja

Kaltmiete € 900,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Günzburg / Riedhausen
> 4 Zimmer
> 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89312 Günzburg / Riedhausen
Baujahr	1962
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	94,22 m²
Kaltmiete	900,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.100,- €
Kaution	2.700,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1962
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Günzburg-Riedhausen erwartet Sie diese gemütliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 94,22 m² bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht und einer durchdachten Raumaufteilung - ideal für ein ruhiges Zuhause.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine geräumige Diele mit praktischem Garderobenbereich. Das helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seinen freundlichen Charakter sowie den Zugang zur sonnigen Dachloggia mit Südausrichtung. Die Küche verfügt über einen gemütlichen Essplatz und die vorhandene Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten.

Entlang des Flurs befindet sich zunächst ein kleineres Zimmer, das sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer eignet. Ebenfalls stehen Ihnen ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im hinteren Bereich der Wohnung eröffnet sich ein großzügiger, offener Dielenbereich. Von hier aus gelangen Sie in das Tageslichtbad, das mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Außerdem befinden sich hier zwei weitere Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Südbalkon mit schönem Blick in den gepflegten Garten.

Große Dachflächenfenster sorgen in der gesamten Wohnung für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Mitbenutzung des Gartens ist möglich, die Gartenpflege erfolgt durch beide Parteien. Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch einen Stellplatz in einer Doppelgarage. Dieser ist bereits im Mietpreis enthalten.

Die Wohnung eignet sich besonders für einen ruhigen Zwei-Personen-Haushalt. Die Eigentümer wünschen sich Mieter, die das harmonische Wohnumfeld des Zweifamilienhauses schätzen und pflegen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freut sich Ihre Ansprechpartnerin, Frau Tanja Sohr, auf Ihre Anfrage über

www.anderka-immo.de

Ausstattung:

4-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (ohne Möbel)
Zweifamilienhaus
Baujahr 1962
Anbau/Umbau 1998
Wohnfläche ca. 94,22 m²
Öl Zentralheizung
Solar Anlage für Warmwasser und Heizung
doppeltverglaste Kunststofffenster
Bodenbeläge: Parkett, Laminat, PVC, Fliesen
Internetanschluss (15.000 Leitung)
SAT Anlage
ein Stellplatz in der Doppelgarage (im Mietpreis enthalten)
Gartennutzung möglich (gemeinschaftliche Pflege)
Dachbodennutzung

AUFTEILUNG WOHNUNG:

Küche inkl. Einbauküche
Wohn- und Esszimmer
Zugang auf Dachloggia (Südausrichtung)
geräumiger Flur
insgesamt drei Zimmer (Schlafzimmer, Büro, Ankleide...)
ein Balkon (Südausrichtung)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Günzburg / Riedhausen
> 4 Zimmer
> 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508



großer, offener Raum in der Diele
Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette
Gäste Toilette
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Haustiere nach Vereinbarung
kein Kellerraum

Bezug ab sofort

ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT

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 der Nähe 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. 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. Auch der Bahnhof Günzburg mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

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 einer hervorragenden Infrastruktur in der nahegelegenen Stadt.

Objektbilder:



Küche



Essbereich



Wohn-/Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Günzburg / Riedhausen
> 4 Zimmer
> 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508





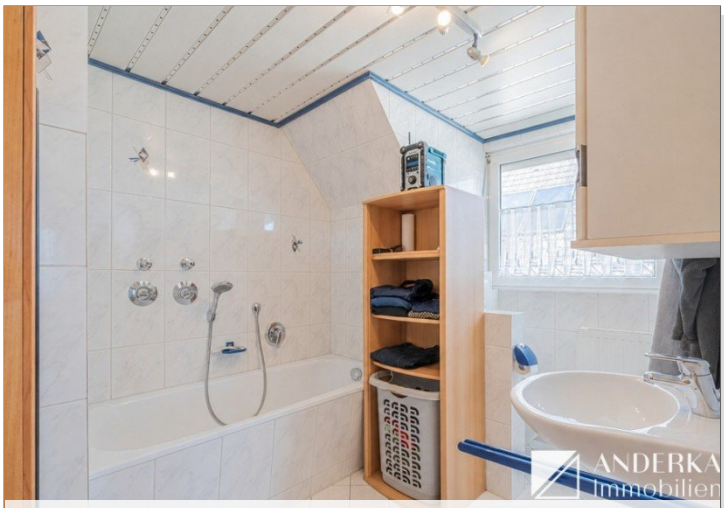
Wohn-/Esszimmer



Offene Diele



Dachloggia



Badezimmer



Schlafzimmer



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Günzburg / Riedhausen
> 4 Zimmer
> 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508





Garten



Flur



Hausansicht



Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Günzburg / Riedhausen
> 4 Zimmer
> 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508





Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Günzburg / Riedhausen
> 4 Zimmer
> 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508





© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Günzburg / Riedhausen
> 4 Zimmer
> 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508



Ansprechpartner:

Frau Tanja Sohr

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026