

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

Baujahr: 1957

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 140 m²

Grundstücksfläche (ca.): 988 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 279.000,-

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

> Dürrlauingen / Mindelaltheim

> 7 Zimmer

> 140 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1513



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim
Baujahr	1957
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	140 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	988 m ²
Kaufpreis	279.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	352,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1957
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet genau das, was heute immer seltener wird: viel Platz, ein großes Grundstück und ein Wohnumfeld mit echtem Familienpotenzial. Auf ca. 140 m² Wohnfläche verteilen sich zahlreiche Räume über Erd- und Dachgeschoss - ideal für große

Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder alle, die einfach mehr Freiraum suchen.

Der Grundriss ist großzügig und vielseitig nutzbar. Mehrere Schlafzimmer, ein separater Wohnbereich, zusätzliche Zimmer, zwei Bäder sowie praktische Nebenräume schaffen eine solide Basis für verschiedenste Lebenssituationen. Auch das voll unterkellerte Untergeschoss bietet reichlich Platz für Lager, Hobby, Werkstatt oder Hauswirtschaft.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit unterschiedlichen Bereichen: Vor dem Haus befindet sich ein schöner Gartenbereich, hinter dem Haus lädt die große überdachte Terrasse zum geschützten Verweilen ein. Der anschließende Hang mit weiterer Rasenfläche bis Richtung Waldrand verleiht dem Anwesen ein naturnahes und angenehm privates Wohngefühl.

Das Haus wurde gepflegt erhalten und bietet eine solide Grundlage. Gleichzeitig eröffnet es neuen Eigentümern die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln - ein großzügiges Zuhause mit Charakter, Substanz und viel Raum für 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
- ca. 140 m² Wohnfläche
- ca. 988 m² Grundstücksfläche
- Baujahr ca. 1957 Anbau ca. 1967
- massive Bauweise
- voll unterkellert
- zwei Bäder und zwei separate WCs
- Balkon im Dachgeschoss
- große überdachte Terrasse hinter dem Haus
- Gartenbereich vor dem Haus
- zusätzliche Hang-/Rasenfläche Richtung Waldrand
- zwei Einzelgaragen
- isolierverglaste Kunststoffenster BJ 1995
- gepflegte Substanz mit Potenzial für individuelle Modernisierung

Energieausweis ist in Arbeit!

Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Dürrlauingen im Landkreis Günzburg. Die Umgebung ist ländlich, grün und angenehm überschaubar - ideal für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit zu

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen / Mindelaltheim
- > 7 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1513



ANDERKA
Immobilien

verzichten.

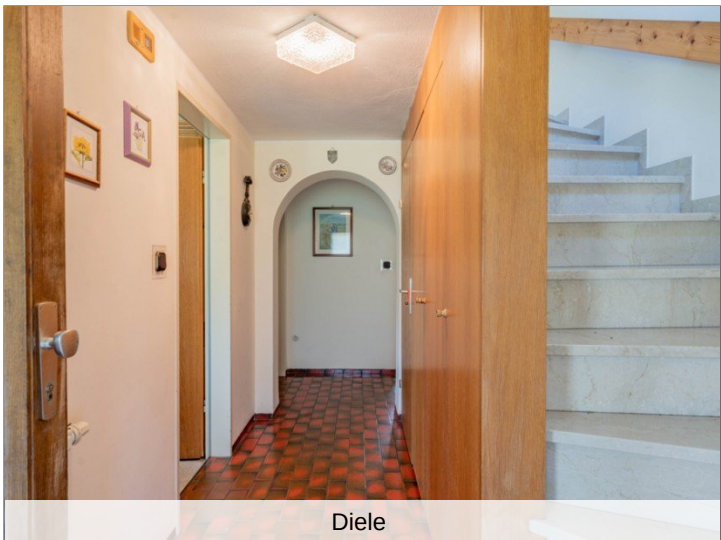
Besonders attraktiv ist die Lage am Rand der Bebauung mit direktem Bezug zur Natur. Der Garten, die überdachte Terrasse und die anschließende Hangfläche Richtung Waldrand schaffen ein Wohnumfeld mit viel Ruhe, Weite und Erholungswert.

Dürrlauingen liegt im Bayerischen Schwaben und profitiert von der Nähe zur A8 sowie zur Bahnlinie Augsburg-Ulm. Im Ortsteil Mindelaltheim besteht Bahnanschluss mit Verbindungen unter anderem Richtung Günzburg, Ulm, Augsburg und München. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Infrastruktur finden sich in den umliegenden Gemeinden und Städten, insbesondere in Günzburg, Burgau und der näheren Umgebung.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Diele



Badezimmer EG



Küche



Büro

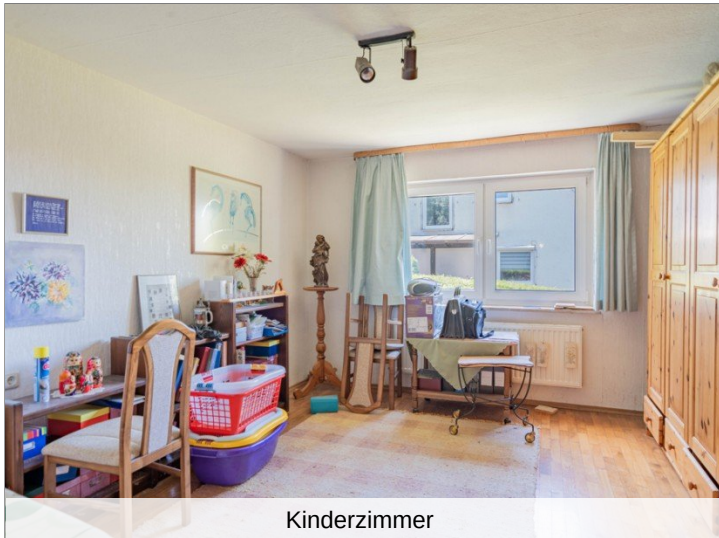
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen / Mindelaltheim
- > 7 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1513



ANDERKA
Immobilien



Kinderzimmer



Kinderzimmer DG



Schlafen DG



Garagen/Einfahrt



Flur DG



Garten oberhalb

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

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauingen / Mindelaltheim
- > 7 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1513



Ansicht



Hausansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauringen / Mindelaltheim
- > 7 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1513

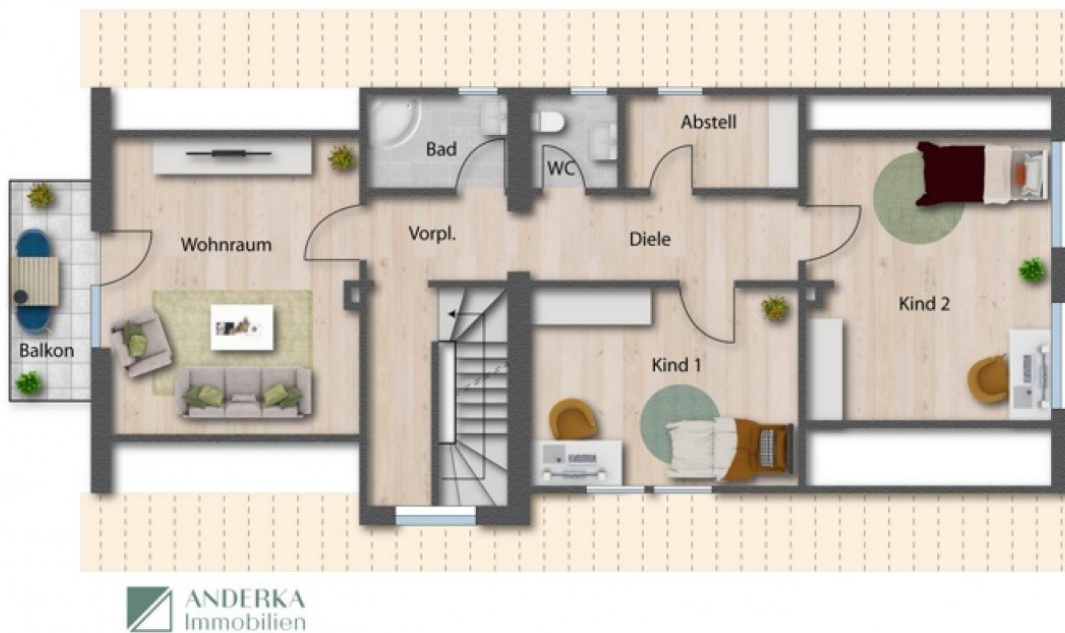


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauringen / Mindelaltheim
- > 7 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1513



Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dürrlauringen / Mindelaltheim
- > 7 Zimmer

- > 140 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1513



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 140 m² Wohnfläche
- > Dürrlauingen / Mindelaltheim
- > Objektnummer: 1513
- > 7 Zimmer



Ansprechpartner:

Herr Simon Itzelberger

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien

Inh. Michael T. Anderka

Krankenhausstr. 03

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: