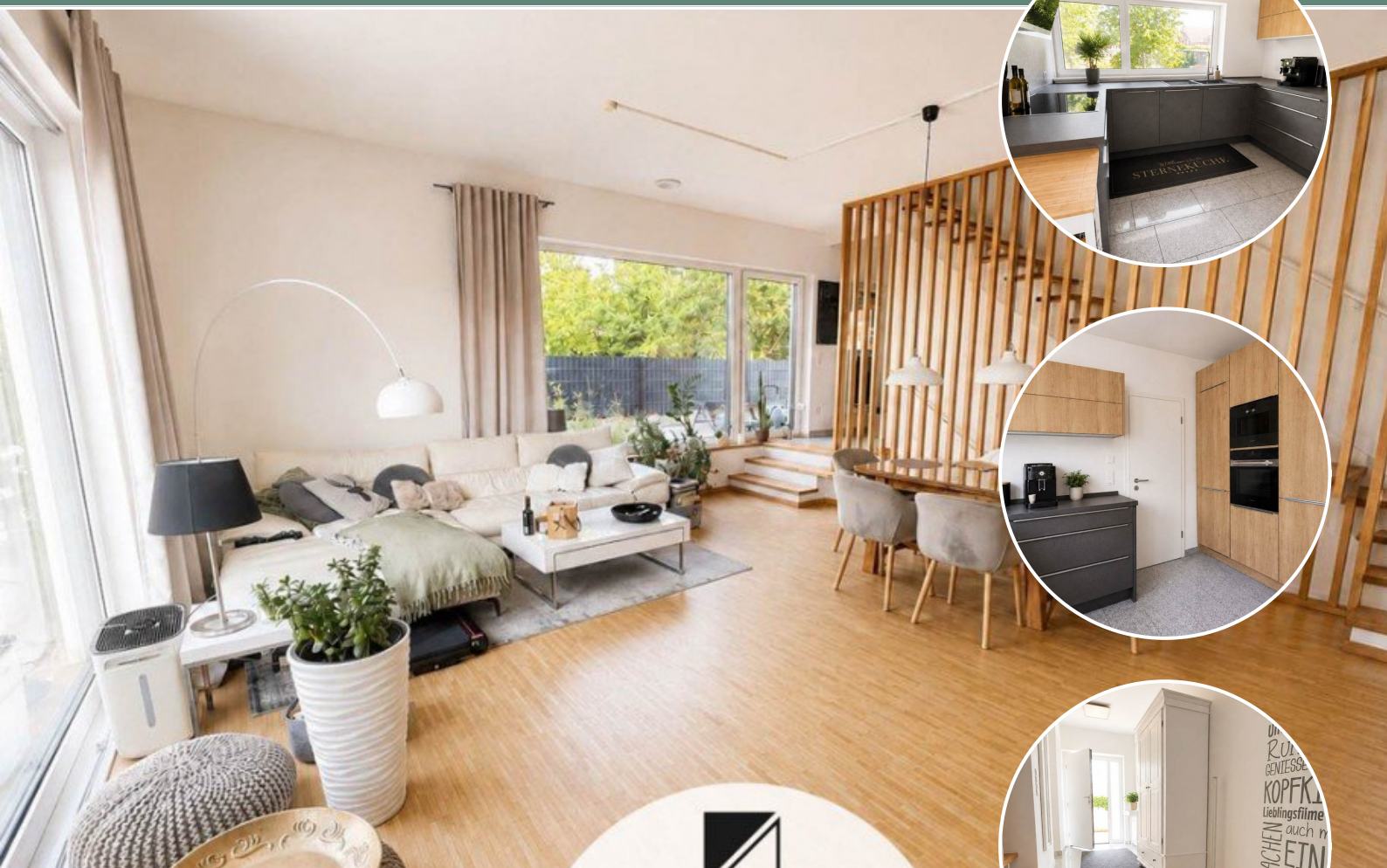


EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 89312 Günzburg / Nornheim
Baujahr: 2017
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 114,37 m²
Grundstücksfläche (ca.): 300 m²
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Warmmiete (ca.): 1.650,- €
Terrasse: ja

Kaltmiete
€ 1.500,-

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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg / Nornheim
> 4 Zimmer

> 114,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1526



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg / Nornheim
Baujahr	2017
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114,37 m²
Grundstücksfläche (ca.)	300 m²
Kaltmiete	1.500,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.650,- €
Kaution	4.500,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	31,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige und modern ausgestattete Doppelhaushälfte im beliebten Günzburger Ortsteil Nornheim vereint stilvolles Wohnen mit

einer hochwertigen Ausstattung und einer familienfreundliche Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 114,37 m² und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Immobilie viel Platz für Paare und Familien.

Bereits der überdachte Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Dielenbereich. Rechter Hand befinden sich das Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie der Zugang zur geräumigen Küche. Die hochwertige Einbauküche kann vom derzeitigen Mieter abgelöst werden. Durch eine elegante Schiebetüre gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Große bodentiefe Fensterelemente schaffen eine helle Wohnatmosphäre und eröffnen mehrere Zugänge in den Garten sowie auf die beiden Terrassen. Hier genießen Sie sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das moderne Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC und einem großen Dachfenster ausgestattet. Über eine Raumsparterre erreichen Sie den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über einen Vorratsraum, eine Waschküche mit Waschbecken, einen weiteren Raum, nutzbar als kleine Werkstatt, einen großzügigen beheizten Hobby- oder Partyraum sowie den Heizungsraum.

Ein Carport mit angebautem Schuppen für Gartengeräte, Fahrräder oder weitere Utensilien rundet dieses attraktive Mietangebot ab.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese hochwertige Doppelhaushälfte in Nornheim.

Ihre Ansprechpartnerin, Frau Tanja Sohr, freut sich Ihre Anfrage über www.anderka-immo.de

Ausstattung:

Warmmiete zzgl. Heizung, Strom, Internet, Telefon

Baujahr 2017

Wohnfläche ca. 114,37 m²

Grundstücksgröße ca. 300 m²

Effizienzhaus-55-Standard

Wärmepumpe

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Lüftungsanlage für zentrale Be- und Entlüftung

3-fach-isoliertverglaste Kunststofffenster

elektrische Rollläden

Bodenbeläge: Parkett, Granit, Fliesen

Internetanschluss: Glasfaser

Medienversorgung ausschließlich über Internet

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



ein Carport (im Mietpreis enthalten)

ERDGESCHOSS:

- # Garderobe im Eingangsbereich
- # Küche
- # hochwertige Einbauküche kann abgelöst werden (4.000 EUR VB)
- # großes, offenes Wohn- und Esszimmer
- # mehrere Zugänge auf Terrassen/Garten
- # Gäste Toilette
- # Abstellraum
- # zwei Terrassen
- # Garten
- # Carport mit Geräteraum (Rasenmäher, Fahrräder,...)

OBERGESCHOSS:

- # ein Schlafzimmer
- # zwei Kinderzimmer (Büro, Ankleide...)
- # Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette und Doppelwaschbecken
- # Raumpartreppe auf den Dachboden

KELLER:

- # ein Party-/Hobbyraum
- # Waschküche mit Waschbecken
- # Vorratsraum
- # kleinerer Kellerraum (z. B. Werkstatt)
- # Heizungsraum
- # Fußbodenheizung in der Diele und im Party-/Hobbyraum

Haustiere nach Vereinbarung

Bezug ab 01.10.2026

Lagebeschreibung:

Nornheim ist ein attraktiver Ortsteil der Großen Kreisstadt Günzburg im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Der Ort liegt nur etwa 1,5 Kilometer östlich der Günzburger Innenstadt und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Günzburg mit rund 20.000 Einwohnern befindet sich verkehrsgünstig an der Autobahn A8 zwischen München und Stuttgart. Die Städte Ulm und Augsburg sind jeweils in rund 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof Günzburg ist bequem erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm, Augsburg, München und Stuttgart.

Die historische Altstadt von Günzburg überzeugt mit ihrem besonderen Charme, zahlreichen Sehenswürdigkeiten, gemütlichen Cafés, vielfältiger Gastronomie sowie einem umfangreichen Angebot an

Einkaufsmöglichkeiten. Banken, Apotheken, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund-, Mittel-, Real- und weiterführenden Schulen. Darüber hinaus verfügt Günzburg über eine staatliche Berufsschule sowie eine Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie.

Die medizinische Versorgung ist durch das Bezirkskrankenhaus, das Kreiskrankenhaus sowie zahlreiche Fach- und Allgemeinärzte hervorragend gewährleistet.

Für Erholung und Freizeit bieten die Donau, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Freizeitanlagen ideale Voraussetzungen. Ein besonderer Anziehungspunkt ist das nur wenige Minuten entfernte LEGOLAND® Deutschland Resort, das jährlich rund 1,3 Millionen Besucher anzieht und Günzburg zu einem bedeutenden Tourismusstandort macht.

Nornheim vereint naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität - ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Paare, Singles und Berufspendler.

Objektbilder:



Küche

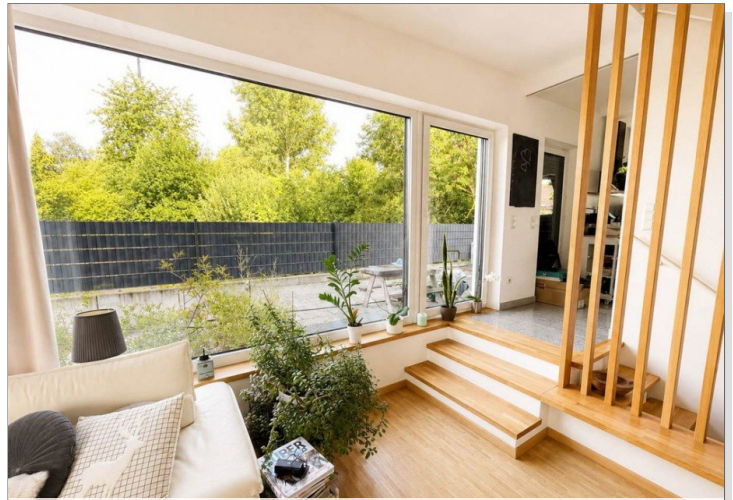
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



Küche



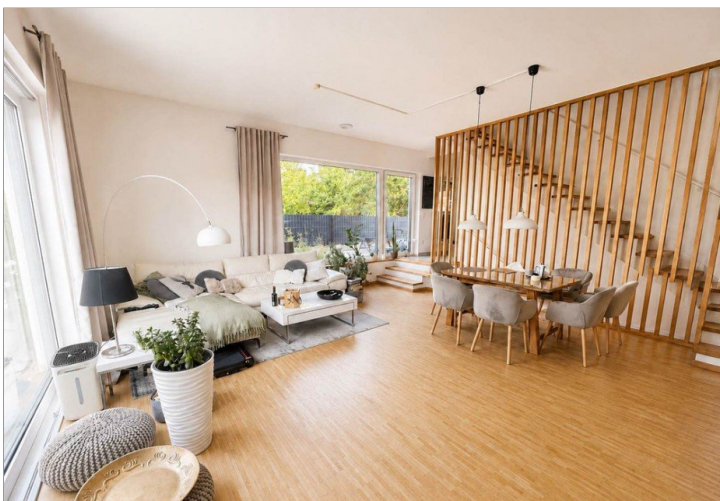
Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Garten



Wohn-/Esszimmer



Garten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

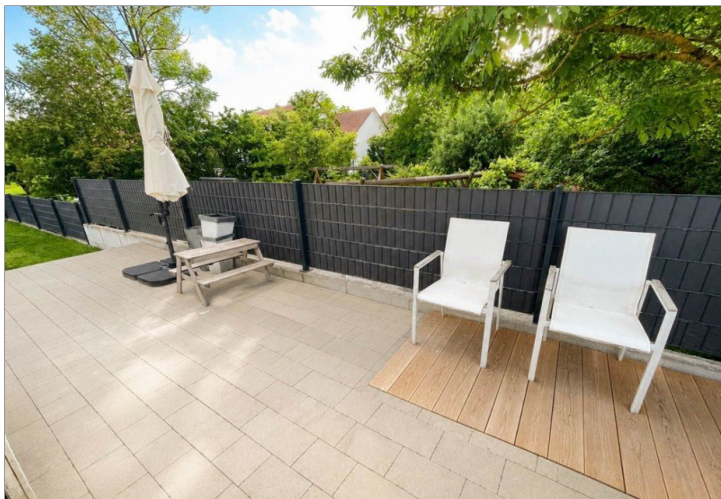
- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



ANDERKA
Immobilien



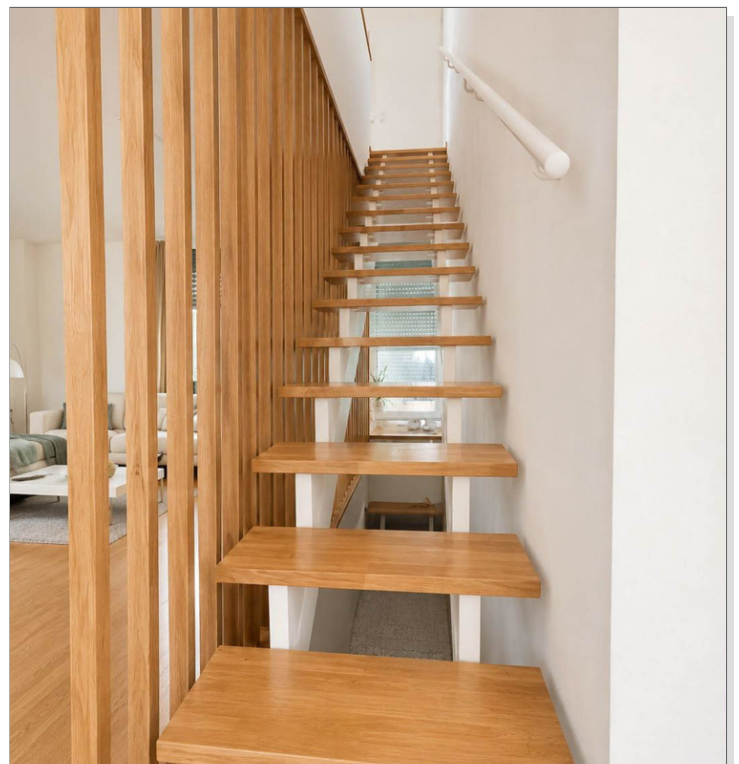
Garten



seitliche Terrasse



Eingang



Zugang Obergeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



ANDERKA
Immobilien



Diele Obergeschoss



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



seitliche Terrasse

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



ANDERKA
Immobilien

Erdgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



ANDERKA
Immobilien



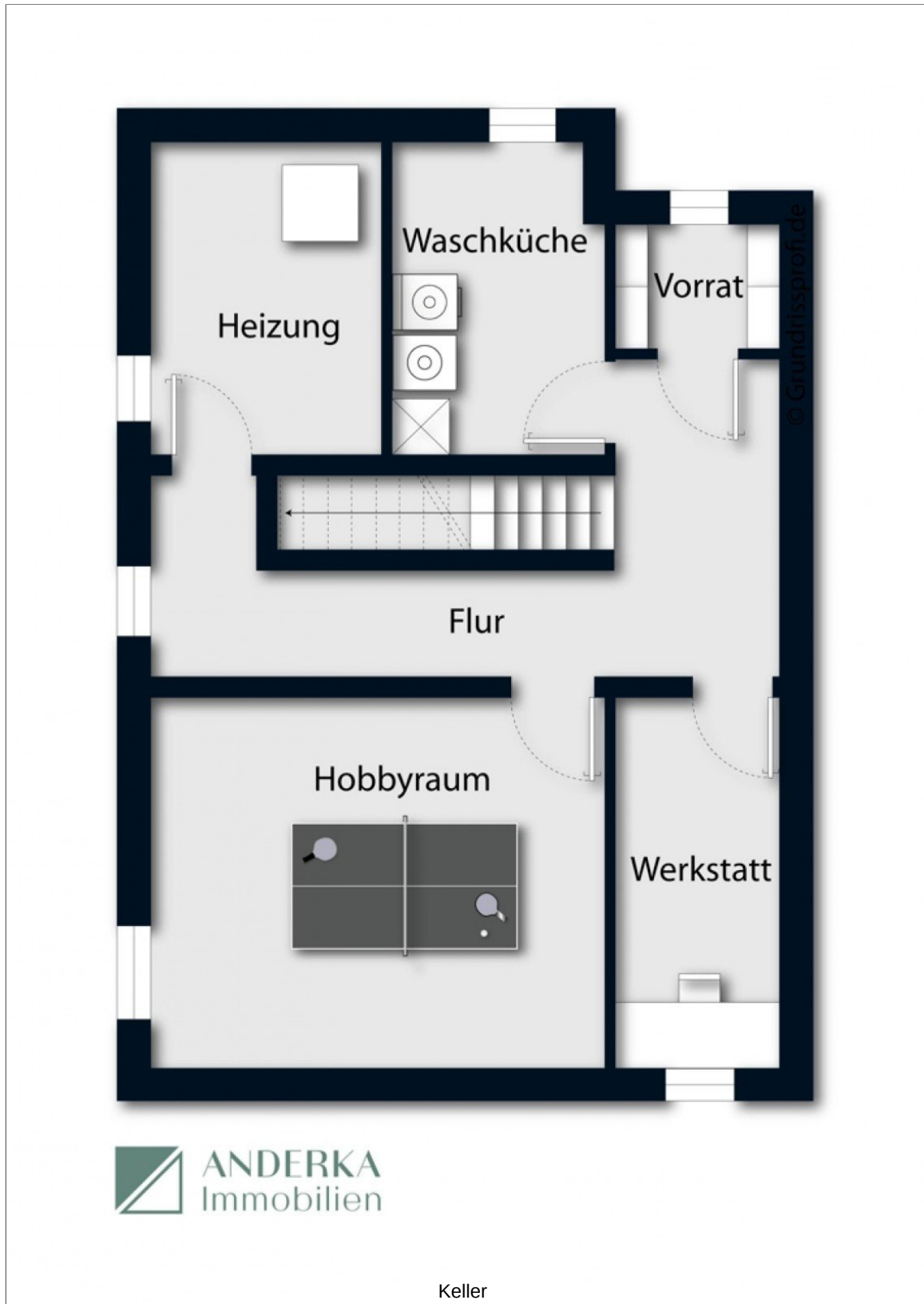
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1526



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: