ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1976

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 150 m²

Grundstücksfläche (ca.): 343 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Terrasse: ja

Kaufpreis auf Anfrage

© 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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1976
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150 m²
Grundstücksfläche (ca.)	343 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	225 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2026-10-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1976
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	2
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Viel Platz und flexible Wohnmöglichkeiten in Denzingen.

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976 bietet ca. 150 m² Wohnfläche mit fünf Zimmern auf einem ca. 343 m² großen Grundstück.

Das Haus wurde bereits als zwei Wohnungen genutzt. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss befinden sich eine Küche (im EG nur Anschlüsse), ein Badezimmer und ein separates WC. Das separate, innenliegende Treppenhaus direkt am Hauseingang erschließt beide Etagen unabhängig voneinander.

Diese Aufteilung bietet weiterhin die Möglichkeit, beide Wohnebenen getrennt zu nutzen - beispielsweise für mehrere Generationen. Ebenso eignet sich das Haus als großzügiges Zuhause für eine große Familie, die das gesamte Raumangebot gemeinsam nutzen möchte.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich, eine Küche mit Speisekammer, ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad. Die überdachte Terrasse führt in den Garten. Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Angebot um weitere Wohn- und Schlafmöglichkeiten, ein Duschbad und einen Balkon.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet praktische Lager- und Hauswirtschaftsräume. Der Keller befindet sich in einem trockenen und guten Zustand. Der Keller bietet eine gute Raumhöhe und einen separaten Zugang zum Garten.

Eine angebaute Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz rundet das Angebot ab.

Beide Wohnebenen stehen vollständig leer.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Anfrage.
Tel. (08221) 9166891
Mail: info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- Doppelhaushälfte mit Potenzial zum Zweifamilienhaus
- Baujahr 1976, massive Bauweise
- ca. 150 m² Wohnfläche (ohne Balkon, Terrasse)
- ca. 343 m² Grundstück
- Erd- und Dachgeschoss vollständig leerstehend
- separates, innenliegendes Treppenhaus
- 2 Badezimmer und 2 separate WCs
- Küche möglich im Erd- und Dachgeschoss
- überdachte Terrasse im Erdgeschoss
- sanierter Balkon für das Dachgeschoss
- Vollunterkellerung: Trocken, gute Höhe und geräumig
- Einzelgarage mit langer Einfahrt
- Öl-Zentralheizung, Baujahr 1994

ENERGIEAUSWEIS AKTUELL IN ARBEIT

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im Günzburger Stadtteil Denzingen. Das gewachsene Wohnumfeld mit Ein- und Doppelhäusern sowie Gärten verbindet angenehmes Wohnen mit der Nähe zur Stadt und vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581



Besonders praktisch im Alltag: Schule und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Günzburger Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken ist gut erreichbar. Die historische Altstadt mit Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

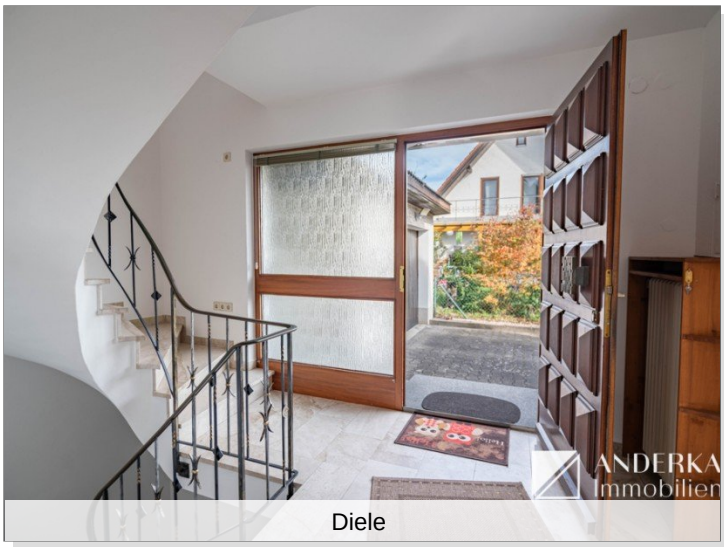
Das Günztal und die Landschaft der Umgebung bieten schöne Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren. Gleichzeitig sorgen die Anbindung an die A8 und der Bahnhof Günzburg für gute Verbindungen in Richtung Ulm und Augsburg.

Eine attraktive Verbindung aus gewachsenem Wohnumfeld, kurzen Wegen im Alltag und guter Anbindung an die Region.

Objektbilder:



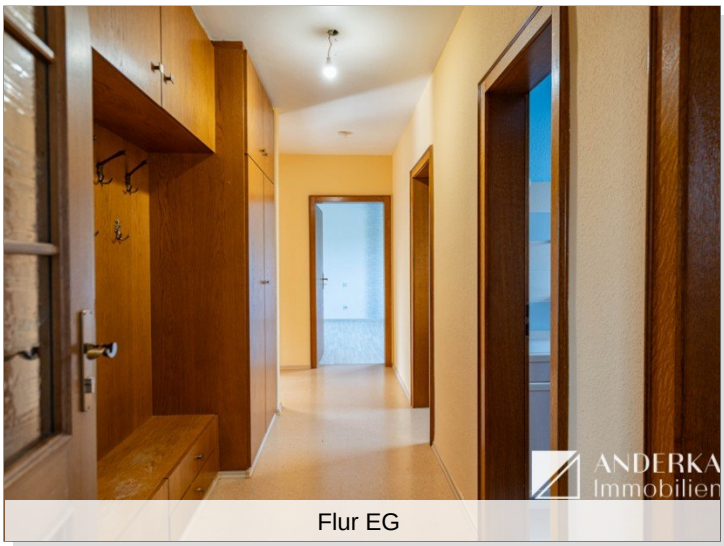
Küche EG



Diele



Essen EG



Flur EG



Wohnen EG

© 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

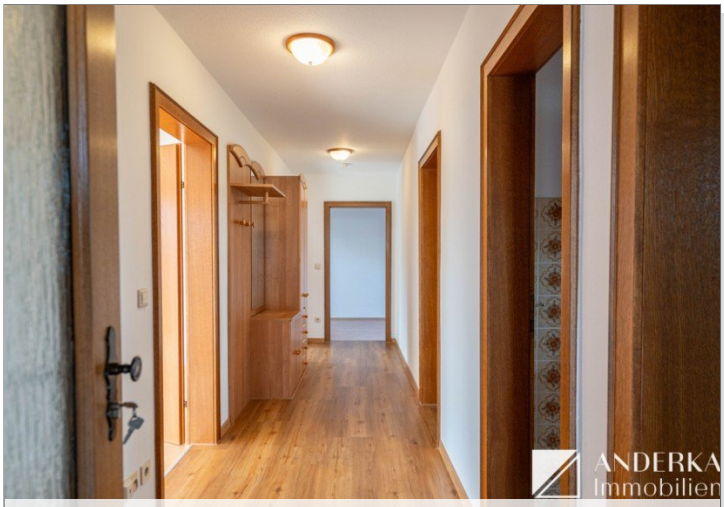
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581





Schlafen EG



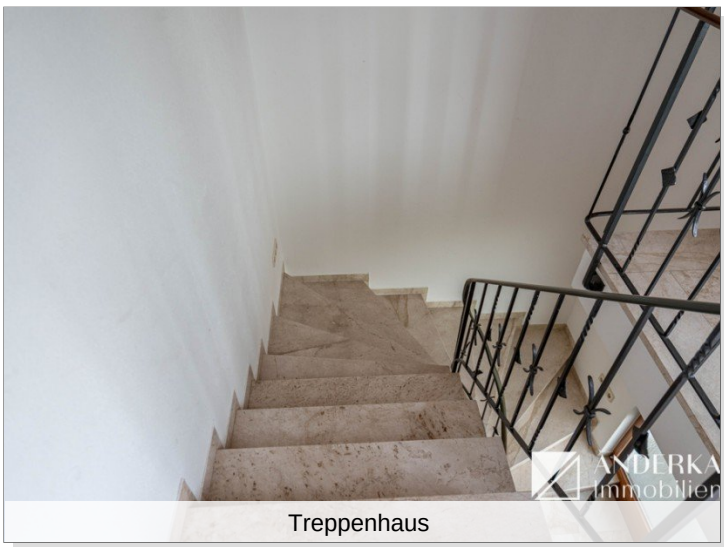
Flur DG



Bad EG



Wohnen/Küche DG



Treppenhaus



Schlafen DG

© 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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581





Kind DG



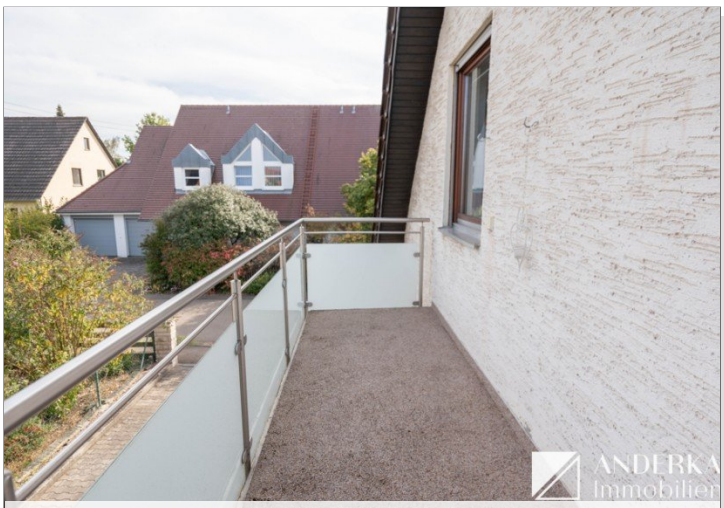
Einfahrt



Bad DG



Hausansicht hinten



Balkon



Luftaufnahme

© 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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581





Kellerabgang

© 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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581





Erdgeschoss

© 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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581





ANDERKA Immobilien

Dachgeschoss

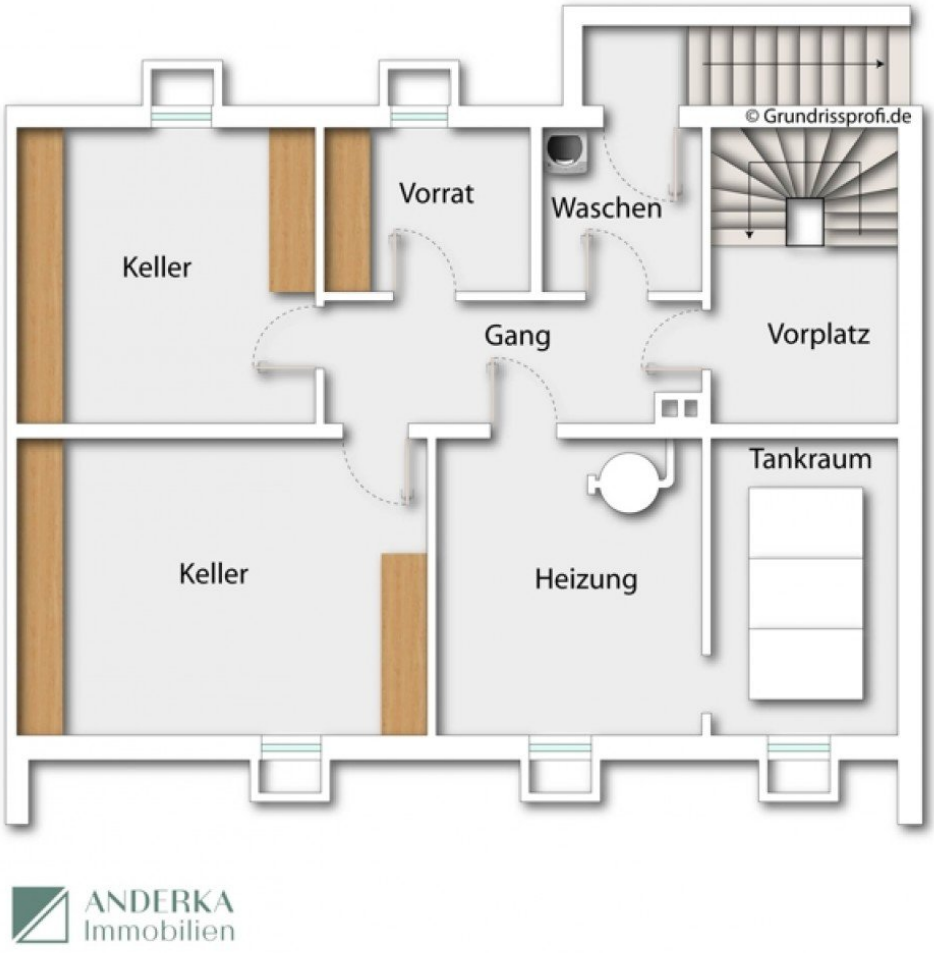
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581





ANDERKA
Immobilien

Kellergeschoss

© 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

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1581



Ansprechpartner:

Herr Simon Itzelberger

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