ANDERKA Immobilien

# EXPOSÉ

## *** RESERVIERT *** Einfamilienhaus in Ichenhausen / Oxenbronn zu verkaufen!









## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89335 Ichenhausen / Oxenbronn
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 143,58 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.148 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja

**Kaufpreis € 435.000,-**

© 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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535




## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 89335 Ichenhausen / Oxenbronn |
| Baujahr | 1977 |
| Zimmerzahl | 7 |
| Wohnfläche (ca.) | 143,58 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.148 m² |
| Kaufpreis | 435.000,- € |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Garage | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 240 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-08-12 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | H |
| Energieausweis Baujahr | 1977 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| WC | 2 |
| Kamin | ja |
| Befeuerung | Öl |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | Ab sofort! |
| Provision für Käufer | 3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. |

## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 vereint großzügiges Wohnen, einen weitläufigen Garten und viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Auf rund 143,58 m² Wohnfläche und einem ca. 1.148 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die ein Zuhause mit Charme und Potenzial suchen.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche und helle Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur sonnigen Westterrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen - ob beim Frühstück auf der Terrasse, beim Spielen mit den Kindern oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden.

Die separate Küche ergänzt den Wohnbereich ideal. Zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung und schaffen viel Platz für die ganze Familie. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum - hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos verwirklichen. Ein Tageslichtbad sowie der Zugang zum Ostbalkon runden diese Etage ab.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot. Ein Hobbyraum, eine Werkstatt, eine Waschküche, der Heizungsraum sowie weitere Kellerräume bieten ausreichend Platz für Hobbys, Stauraum und praktische Alltagsnutzung.

Eine Einzelgarage ergänzt das Angebot.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, es mit überschaubaren Modernisierungsmaßnahmen an die eigenen Wünsche anzupassen. So entsteht ein Zuhause mit Charakter, viel Platz und einem Garten, der jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt.

Ihre Ansprechpartnerin Frau Sarah Erdmann freut sich auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung:

ALLGEMEINES
# Baujahr 1977
# Wohnfläche ca. 143,58 m²
# Grundstücksgröße ca. 1148 m²
# gepflegter Zustand
# schöner Garten

Erdgeschoss:
# helles Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und Zugang auf die Terrasse
# Küche
# zwei Schlafzimmer

© 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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535



# ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne, und Handwaschbecken
# separate Toilette
Obergeschoss:
# insgesamt vier Schlafzimmer
# ein Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne, Toilette und Handwaschbecken
# Zugang auf den Balkon

AUSSTATTUNG
# Öl-Zentralheizung
# doppeltverglaste Kunststofffenster
# Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
# Terrasse
# Balkon
# voll unterkellert
# DSL-Anschluss
# Sat-Anlage
# eine Einzelgarage

**Lagebeschreibung:**

Ichenhausen ist mit ca. 5.795 Einwohnern eine Verwaltungsgemeinschaft im schwäbischen Landkreis Günzburg und liegt unmittelbar an der Günz, einem Nebenfluss der Donau.

Die historische und traditionsreiche Kleinstadt hat alles, was zum täglichen Leben benötigt wird und gilt als äußerst beliebte Wohnlage. Es gibt in Ichenhausen eine Grund-, Mittel- und Realschule und für die Betreuung von Kindergartenkindern stehen zwei Kindertagesstätten zur Verfügung.

Zudem bietet Ichenhausen zahlreiche Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten. Hier bleiben keine Wünsche offen.

Eine Vielfalt an Vereinen und Freizeitmöglichkeiten, historische Sehenswürdigkeiten, sowie kulturelle und geschichtliche Highlights, wie zum Beispiel das Bayrische Schulmuseum, der jüdische Friedhof oder eine ehemalige Synagoge machen diese Stadt attraktiv für Jung und Alt.

Über die Bundesstraße B16 ist die Autobahnauffahrt A8 in Richtung München/Stuttgart ca. 8 km entfernt. Die großen Flughäfen München und Stuttgart erreichen Sie somit in ca. 1,5 Stunden Autofahrt. Auch mit Bus und Bahn sind Sie in Ichenhausen mobil unterwegs.

**Objektbilder:**



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer

© 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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535





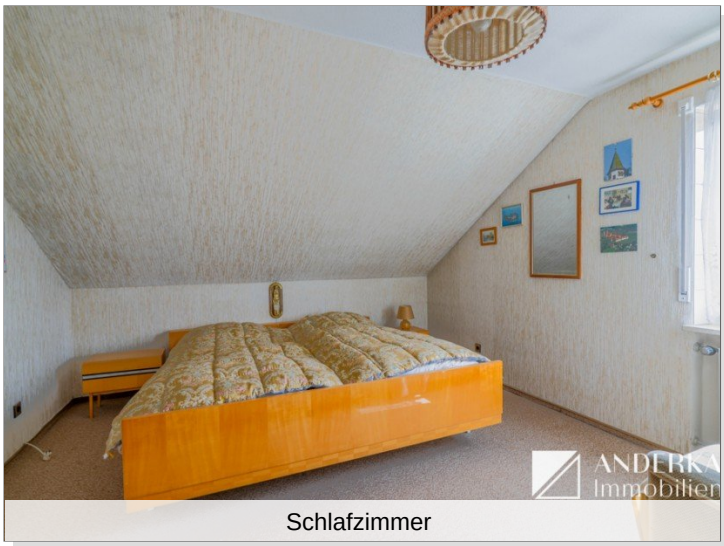
Esszimmer



Tageslichtbadezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Büro



Kinderzimmer

© 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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535





Kinderzimmer



Terrasse



Tageslichtbadezimmer



Hausansicht



Balkon



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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535





Garten



Drohnenaufnahme



Garten



Drohnenaufnahme



Rückansicht

© 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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535





separates WC

© 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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535







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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535







Dachgeschoss

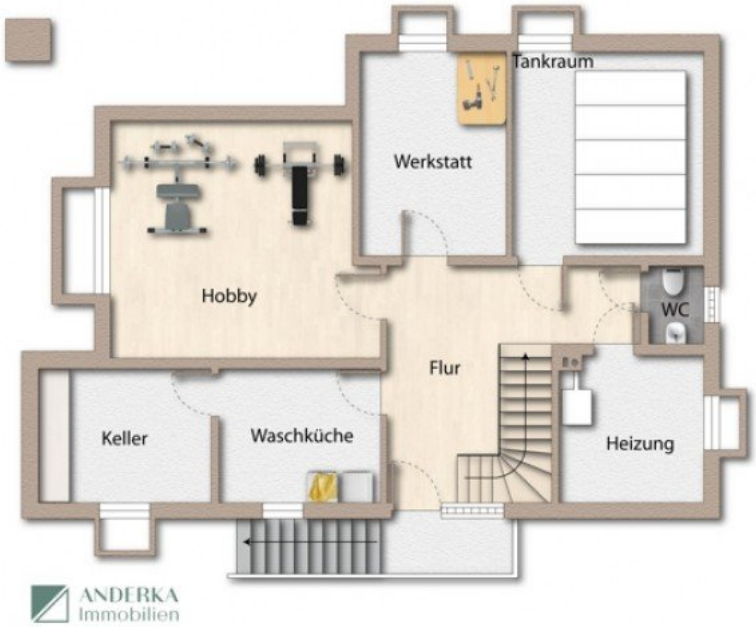
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535




Keller

© 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

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen / Oxenbronn
> 7 Zimmer
> 143,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1535




**Ansprechpartner:**

**Frau Sarah Erdmann**

**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