

117 m² im Dachgeschoss - 2 Schlafzimmer, Wohnküche, Balkon & PV-Anlage



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 89346 Bibertal / Kissendorf
Baujahr: 1989
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 117,40 m²
Nutzfläche (ca.): 34 m²
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 1
Freiplatz: Anzahl 1

Kaufpreis
€ 325.000,-

> Dachgeschosswohnung
> Bibertal / Kissingdorf
> 3 Zimmer

> 117,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1562



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89346 Bibertal / Kissingdorf
Baujahr	1989
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	117,40 m²
Nutzfläche (ca.)	34 m²
Kaufpreis	325.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1989
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Auf ca. 117,40 m² Wohnfläche bietet diese Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus im Bibertaler Ortsteil Kissingdorf ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Neben dem weitläufigen Wohnzimmer stehen zwei separate Schlafzimmer sowie eine großzügige Wohnküche zur Verfügung - ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Gäste suchen.

Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon. Auch die separate Wohnküche verfügt über einen Balkonzugang und ausreichend Platz für einen Essbereich. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten; eine praktische Speisekammer ergänzt das Raumangebot.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das geräumige Badezimmer ist mit

Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet ausgestattet. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Zwei separate Kellerräume bieten gemäß Planunterlagen insgesamt ca. 34 m² Nutzfläche. Hinzu kommen weitere zugeordnete Nutzungsbereiche, ein PKW-Außenstellplatz sowie der über eine Einschubtreppe erreichbare Dachspitz.

Ein weiterer Mehrwert ist die Photovoltaikanlage mit 16,66 kW Leistung. Sie wurde 2013 in Betrieb genommen und wird beim Verkauf mit übertragen.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Wohnküche, Balkon, umfangreichen Nebenflächen und lediglich zwei Wohneinheiten macht diese Immobilie besonders für Käufer interessant, die deutlich mehr Platz als bei einer klassischen Eigentumswohnung suchen.

Ausstattung:

WOHNEN & RAUMANGEBOT

- # Dachgeschosswohnung im gepflegten Zweifamilienhaus
- # Baujahr 1989
- # ca. 117,40 m² Wohnfläche
- # großzügiges Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang
- # zwei separate Schlafzimmer
- # großzügige Wohnküche mit Balkonzugang
- # Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- # praktische Speisekammer
- # großzügiger Balkon mit zusätzlichem Abstellraum
- # Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet
- # Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- # separates Gäste-WC
- # weitläufige Diele

NEBENFLÄCHEN & STELLPLATZ

- # zwei separate Kellerräume
- # insgesamt ca. 34 m² Nutzfläche gemäß Planunterlagen
- # ein Kellerraum im Sondereigentum
- # weiterer Kellerraum mit ausschließlichem Sondernutzungsrecht
- # zusätzlicher Abstellbereich im Geräteraum zur alleinigen Nutzung
- # zusätzlicher Außenbereich
- # PKW-Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht
- # zur Wohnung gehörender Dachspitz, erreichbar über Einschubtreppe

TECHNIK & ENERGIE

- # Photovoltaikanlage mit 16,66 kW Leistung
- # Inbetriebnahme der PV-Anlage 2013
- # PV-Anlage wird beim Verkauf mit übertragen
- # Stromerzeugung 2025 laut vorliegender Abrechnung: 12.334 kWh
- # ausgewiesene Einspeisevergütung 2025: 1.601,07 EUR
- # Öl-Zentralheizung, Baujahr 1990

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissingdorf
- > 3 Zimmer

- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1562



- # Holzfenster mit Isolierverglasung
- # elektrische Rollläden an den Dachflächenfenstern
- # Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Vinyl
- # SAT-Anlage

ZUSÄTZLICHES POTENZIAL

Der zur Wohnung gehörende Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erreichbar. Laut Gemeinschaftsordnung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diesen zu Wohnzwecken auszubauen und mit der Wohnung zu verbinden. Ein konkreter Ausbau setzt die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sowie die statischen Voraussetzungen voraus.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Bibertaler Ortsteil Kissingdorf im Landkreis Günzburg. Das ländlich geprägte Wohnumfeld verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte.

Kindergarten und Grundschule liegen laut hinterlegten Objektdaten jeweils rund 0,35 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung.

Über das regionale Straßennetz und die A8 besteht eine gute Anbindung. Die Entfernung zur Autobahn ist in den hinterlegten Objektdaten mit ca. 7,6 km angegeben. Die Große Kreisstadt Günzburg ist mit ihrem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie und Freizeitangeboten gut erreichbar.

Das Umfeld ist von Feldern, Wiesen und ländlicher Struktur geprägt und bietet gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten. Die Lage eignet sich damit besonders für Käufer, die ein ruhigeres und naturnahes Wohnumfeld mit guter regionaler Anbindung verbinden möchten.

Objektbilder:



Balkon



Wohnküche



Küche

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissingdorf
- > 3 Zimmer

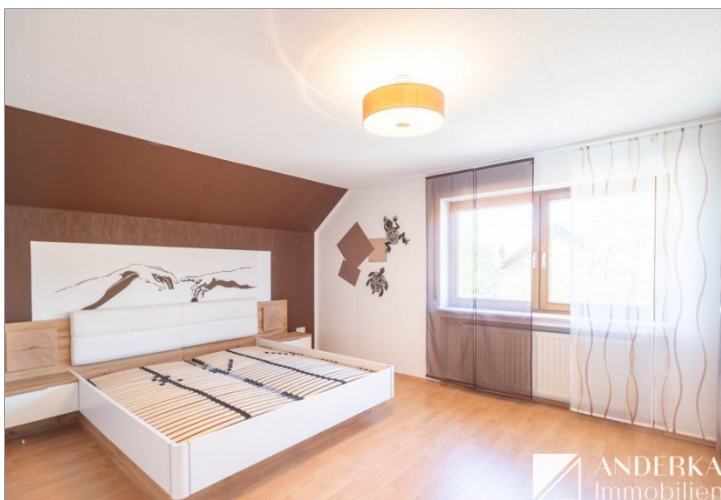
- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1562



Außenansicht



Bad



Schlafen



Bad



Kind



Diele

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissingdorf
- > 3 Zimmer

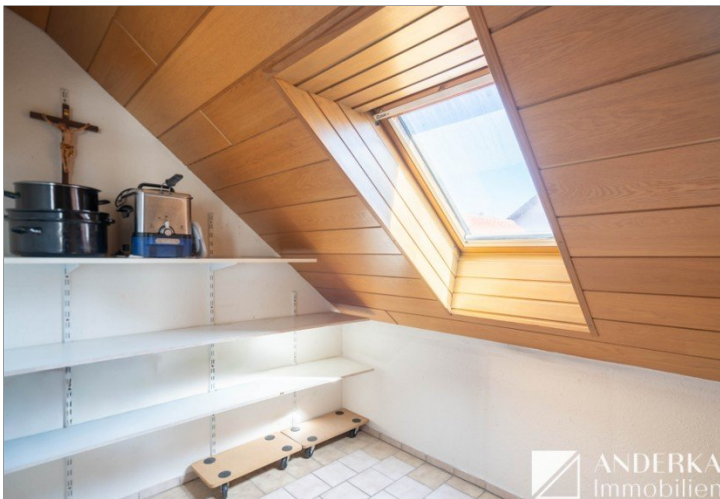
- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1562



Diele



Treppenhaus



Speis



Außenansicht



WC



Außenansicht

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissendorf
- > 3 Zimmer

- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1562



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

farbiger GrundrissV3

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Bibertal / Kissendorf
- > Objektnummer: 1562
- > 3 Zimmer



Ansprechpartner:



Herr Alexander Erdmann

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

Alexander Erdmann

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: