ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

117 m² im Zweifamilienhaus - großzügige Dachgeschosswohnung mit Balkon & PV!



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,-

© 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

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



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89346 Bibertal / Kissendorf
Baujahr	1989
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	117,40 m²
Nutzfläche (ca.)	34 m²
Kaufpreis	325.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	207 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	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 Kissendorf außergewöhnlich viel Platz. Neben dem großzügigen Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer sowie eine separate Wohnküche zur Verfügung - eine Raumaufteilung, die sich flexibel an unterschiedliche Wohn- und Lebenssituationen anpassen lässt.

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

Die beiden weiteren Zimmer können beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. 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.

Auch bei den Nebenflächen bietet die Wohnung einen Mehrwert: Zwei separate Kellerräume verfügen gemäß Planunterlagen zusammen über ca. 34 m² Nutzfläche. Ein PKW-Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Einheit. Über eine Einschubtreppe ist zudem der zur Wohnung gehörende Dachspitz erreichbar.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die zur Wohnung gehörende Photovoltaikanlage mit 16,66 kW Leistung, die 2013 in Betrieb genommen wurde und beim Verkauf mit übertragen wird.

Die Kombination aus ca. 117 m² Wohnfläche, Wohnküche, Balkon, umfangreichen Nebenflächen und lediglich zwei Wohneinheiten bietet ein Wohngefühl, das deutlich großzügiger ausfällt als bei vielen klassischen Eigentumswohnungen.

Ausstattung:

WOHNEN & RAUMANGEBOT
Dachgeschosswohnung im gepflegten Zweifamilienhaus
Baujahr 1989
ca. 117,40 m² Wohnfläche
großzügiges Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang
zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer
separate 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
ein Kellerraum im Sondereigentum
weiterer Kellerraum
PKW-Außenstellplatz

© 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

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



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 im Abrechnungsjahr 2025: 1.601,07 EUR
Öl-Zentralheizung
Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf: 207,0 kWh/(m²·a)
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 Kissendorf 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

© 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

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





Außenansicht



Bad



Schlafen



Bad



Kind



Diele

© 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

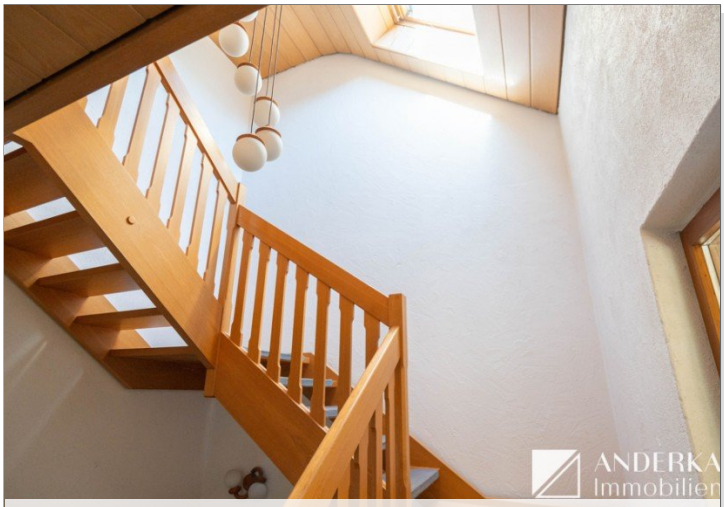
Eckdaten

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

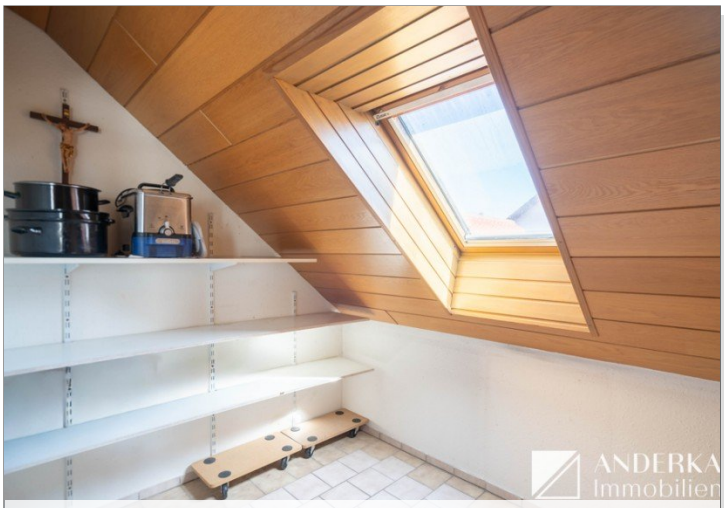




Diele



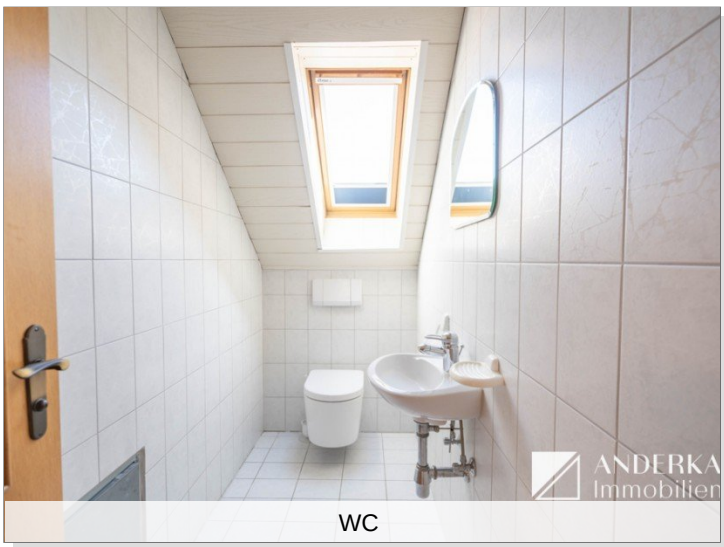
Treppenhaus



Speis



Außenansicht



WC



Außenansicht

© 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

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





farbiger GrundrissV3

© 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

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



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026