

2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse und Garage in Günzburg - ab 01.12. freiwerdend!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1982

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 58,91 m²

Hausgeld (ca.): 297,- €

Anzahl Etagen: 5

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 169.000,-

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 2 Zimmer

> 58,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1558



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1982
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58,91 m²
Kaufpreis	169.000,- €
Hausgeld (ca.)	297,- €
Anzahl Etagen	5
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	118,08 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Die gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem im Jahr 1982 erbauten Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 58,91 m² eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Ob als zukünftiges Eigenheim oder als attraktive Kapitalanlage - diese Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und ihre helle

Wohnatmosphäre. Perspektivisch eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare mit dem Wunsch nach einem gemütlichen Zuhause.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen mit viel Tageslicht überzeugt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, ein Handwaschbecken, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss und sorgt dank des Fensters für eine angenehme Belichtung und Belüftung.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Trockenkeller zur Verfügung.

Die gelungene Raumaufteilung mit hellem Wohn- und Essbereich, separater Küche, großzügigem Schlafzimmer und Dachterrasse bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen und macht diese Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger zu einer interessanten Investition.

Sie sind interessiert? Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!

Anderka Immobilien GmbH
www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
08221 / 9166891

Ausstattung:

ALLGEMEINES
Baujahr: 1982
Wohnfläche: ca. 58,91 m²
Zimmer: 2 Zimmer
gepflegter Zustand
vermietet -> Mietverhältnis endet zum 30.11.2026
doppeltverglaste Kunststofffenster
Heizung: Gas-Zentralheizung (2021)
aktuelle Mieteinnahmen: Kaltmiete 500EUR + Garage 50EUR + Nebenkostenvorauszahlung 160EUR -> Gesamtmieta 710EUR
Hausgeld Wohnung monatlich 297,00EUR
-> davon Rücklagen: 56,00EUR

AUSSTATTUNG

helles & offenes Wohn & Esszimmer mit Zugang auf die Dachterrasse

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1558



- # geräumiges Schlafzimmer
- # Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne, Toilette, Handwaschbecken und WMA
- # Küche inkl. Einbauküche
- # separater Kellerraum
- # Einzelgarage
- # Gemeinschaftsräume: Trockenkeller und Fahrradkeller

Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 20.000 Einwohner) liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8 in der Mitte zwischen München und Stuttgart. Die beiden benachbarten Großstädte Ulm und Augsburg sind jeweils ca. 30 Minuten Autofahrt entfernt.

Die ca. 5 Fahrminuten entfernte, historische Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer vielfältigen Gastronomie und einer großen Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken. Außer den üblichen Schulen und Kindergärten befinden sich Realschulen und Gymnasien im Ort. Zudem ist Günzburg Sitz einer staatlichen Berufsschule und einer Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie. Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

Der Freizeitpark Legoland in der unmittelbaren Nähe Günzburgs ist jährlich Ziel von ca. 1,3 Mio. Besuchern aus Deutschland und den benachbarten Staaten. Legoland hat Günzburg zu einem bedeutenden Faktor im bayerischen Tourismus gemacht.

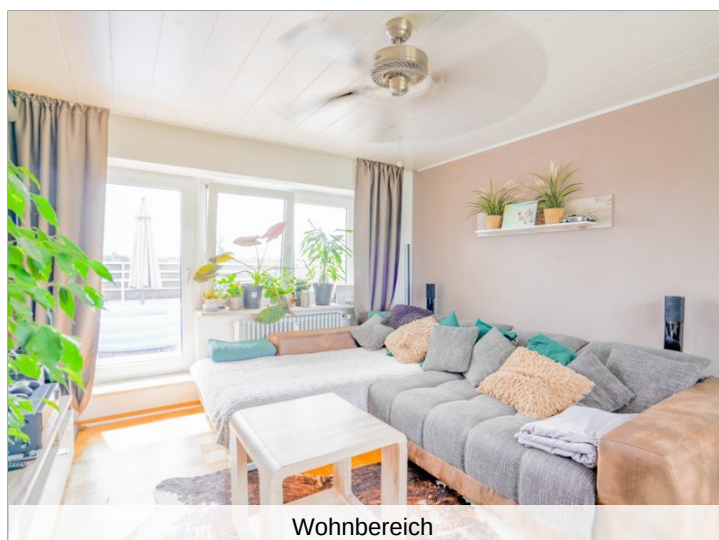
Die öffentlichen Verkehrsmittel stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und der Bahnhof ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die perfekte Stadt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

Objektbilder:



Wohn- & Essbereich



Wohnbereich



Essbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1558



ANDERKA
Immobilien



Wohn- & Essbereich



Schlafzimmer



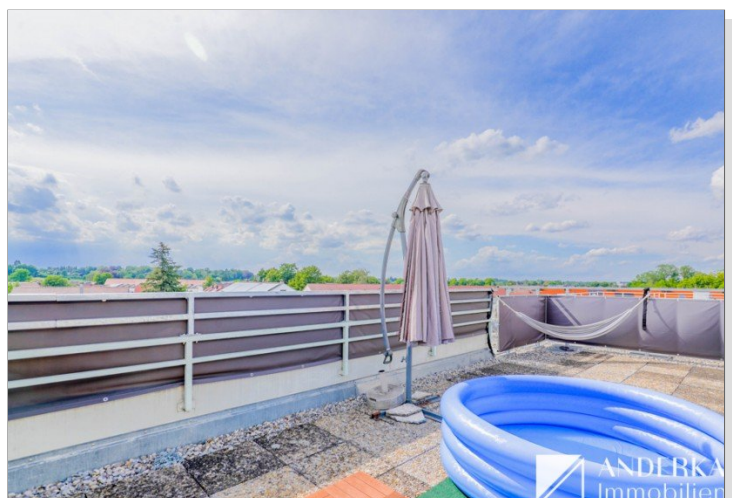
Küche I



Badezimmer I



Küche II



Dachterrasse

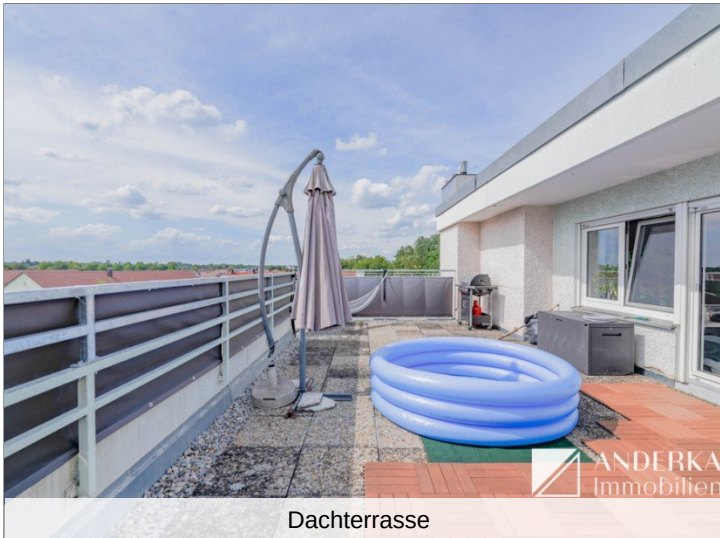
Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 • 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 • Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de • www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

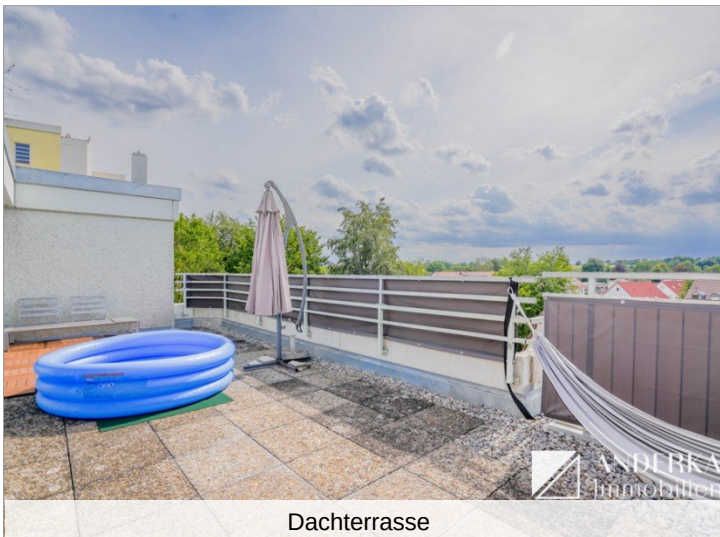
- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1558



Dachterrasse



Außenansicht



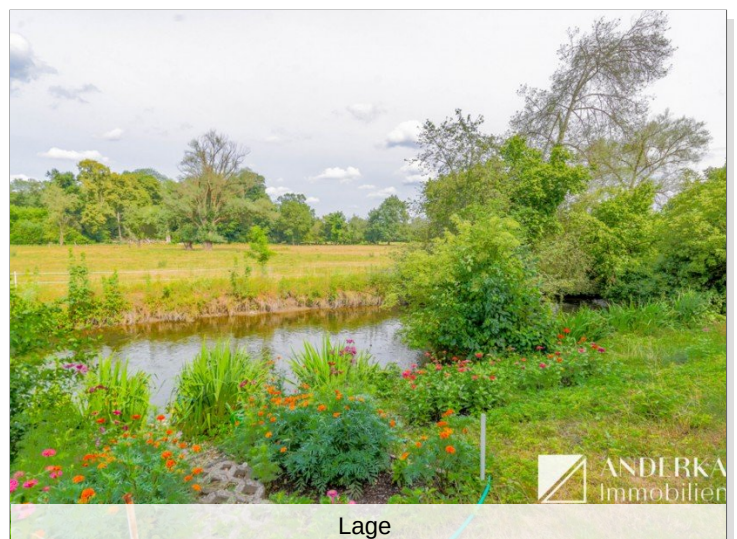
Dachterrasse



Außenansicht



Außenansicht



Lage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1558



Garagen



Garagen



Badezimmer II

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1558



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1558



Ansprechpartner:

Frau Luisa Schön

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: