

85 m², Balkon & Stellplatz - großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Reisenburg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89312 Günzburg / Reisenburg

Baujahr: 1983

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 85,12 m²

Nutzfläche (ca.): 15 m²

Hausgeld (ca.): 405,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 249.000,-

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

> Etagenwohnung
> Günzburg / Reisensburg
> 3 Zimmer

> 85,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1576



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg / Reisensburg
Baujahr	1983
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85,12 m²
Nutzfläche (ca.)	15 m²
Kaufpreis	249.000,- €
Hausgeld (ca.)	405,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	147 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-08-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1983
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Ca. 85 m² Wohnfläche, drei gut geschnittene Zimmer, Balkon und eigener Stellplatz: Diese gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses in Günzburg-Reisensburg bietet einen alltagstauglichen Grundriss und viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Die separate Küche ist klar vom Wohnbereich getrennt. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen und machen die Wohnung besonders interessant für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer mit zusätzlichem Platzbedarf.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Der eigene Kfz-Stellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand. Der Parkettboden wurde 2008 erneuert, die Wohnungseingangstür im Jahr 2015.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Öl-Zentralheizung. Eine Erneuerung der Heizungsanlage ist vorgesehen; nach dem aktuell hinterlegten Planungsstand ist der Einbau einer Gasheizung, gegebenenfalls mit Option auf Wärmepumpentechnik, vorgesehen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Fordern Sie gerne das vollständige Exposé mit weiteren Unterlagen an. Ihr Ansprechpartner Alexander Erdmann freut sich auf Ihre Anfrage.

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

Ausstattung:

- # ca. 85,12 m² Wohnfläche
- # 3 Zimmer
- # 1. Obergeschoss
- # Balkon mit Zugang vom Wohn-/Essbereich
- # eigener Kfz-Stellplatz direkt am Haus
- # großzügiger Wohn-/Essbereich
- # separate Küche
- # Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- # zwei weitere gut geschnittene Zimmer, flexibel als Schlafen, Kind oder Büro nutzbar
- # separates Kellerabteil
- # Parkettboden, 2008 erneuert (Wohnzimmer)
- # Laminatboden, 2010 erneuert
- # Wohnungseingangstür, 2015 erneuert
- # gepflegter Zustand
- # Baujahr 1983
- # Öl-Zentralheizung
- # Hausgeld monatlich 405,00 EUR
- # davon umlagefähige Kosten 231,34 EUR

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 85,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1576



davon Rücklagenzuführung 55,42 EUR

Eine Erneuerung der Heizungsanlage ist vorgesehen. Nach dem aktuell hinterlegten Planungsstand ist der Einbau einer Gasheizung, gegebenenfalls mit Option auf Wärmepumpentechnik, vorgesehen.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Günzburger Stadtteil Reisensburg in ruhiger, gewachsener Wohnlage. Der Stadtteil ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und bietet ein angenehmes Umfeld mit kurzen Wegen nach Günzburg.

Die Günzburger Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar. Gleichzeitig bestehen in der Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Auch die regionale Verkehrsanbindung ist gut: Die Autobahn A8 sowie die umliegenden Verkehrsachsen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Ulm, Augsburg und zu den Wirtschaftsstandorten der Region.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Stadt und einer guten überregionalen Anbindung.

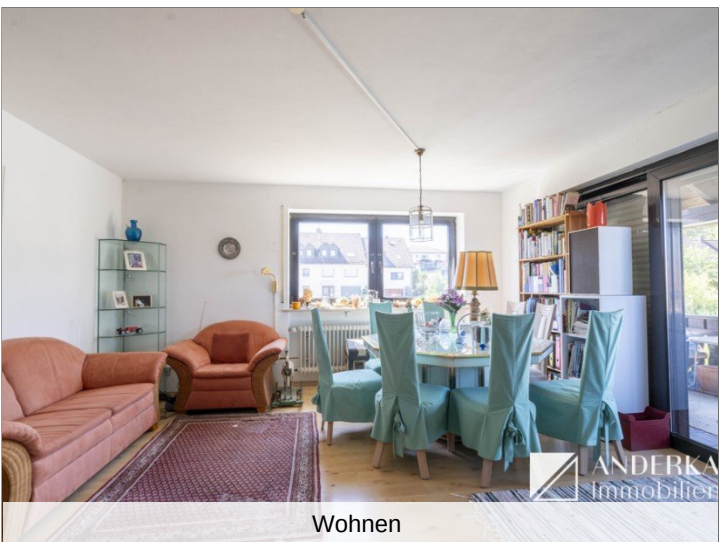
Objektbilder:



Balkon



Küche



Wohnen



Schlafen

Eckdaten

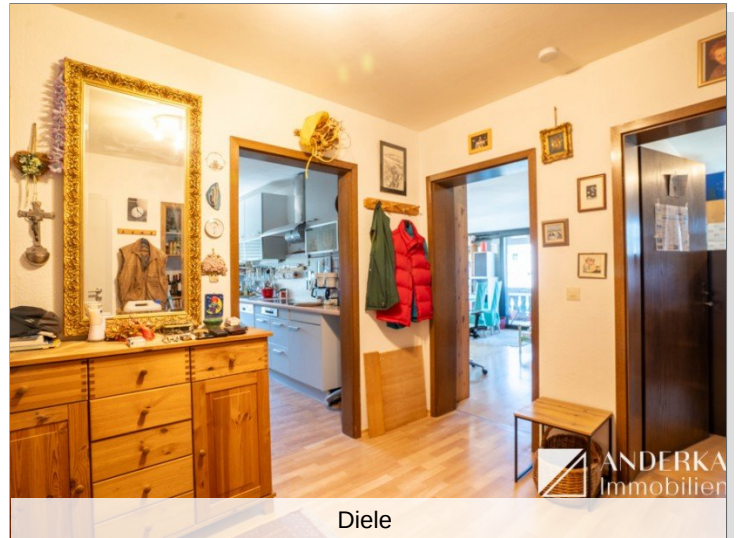
- > Etagenwohnung
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

> 85,12 m² Wohnfläche

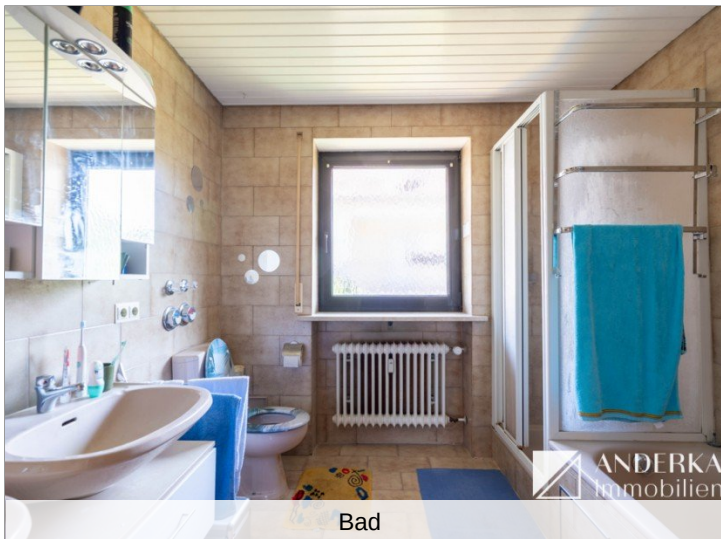
> Objektnummer: 1576



Kind/Büro



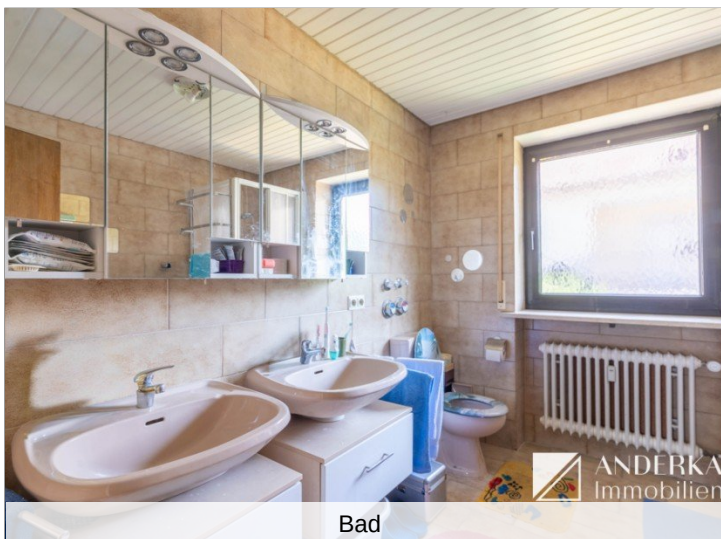
Diele



Bad



Außenansicht



Bad



Außenansicht

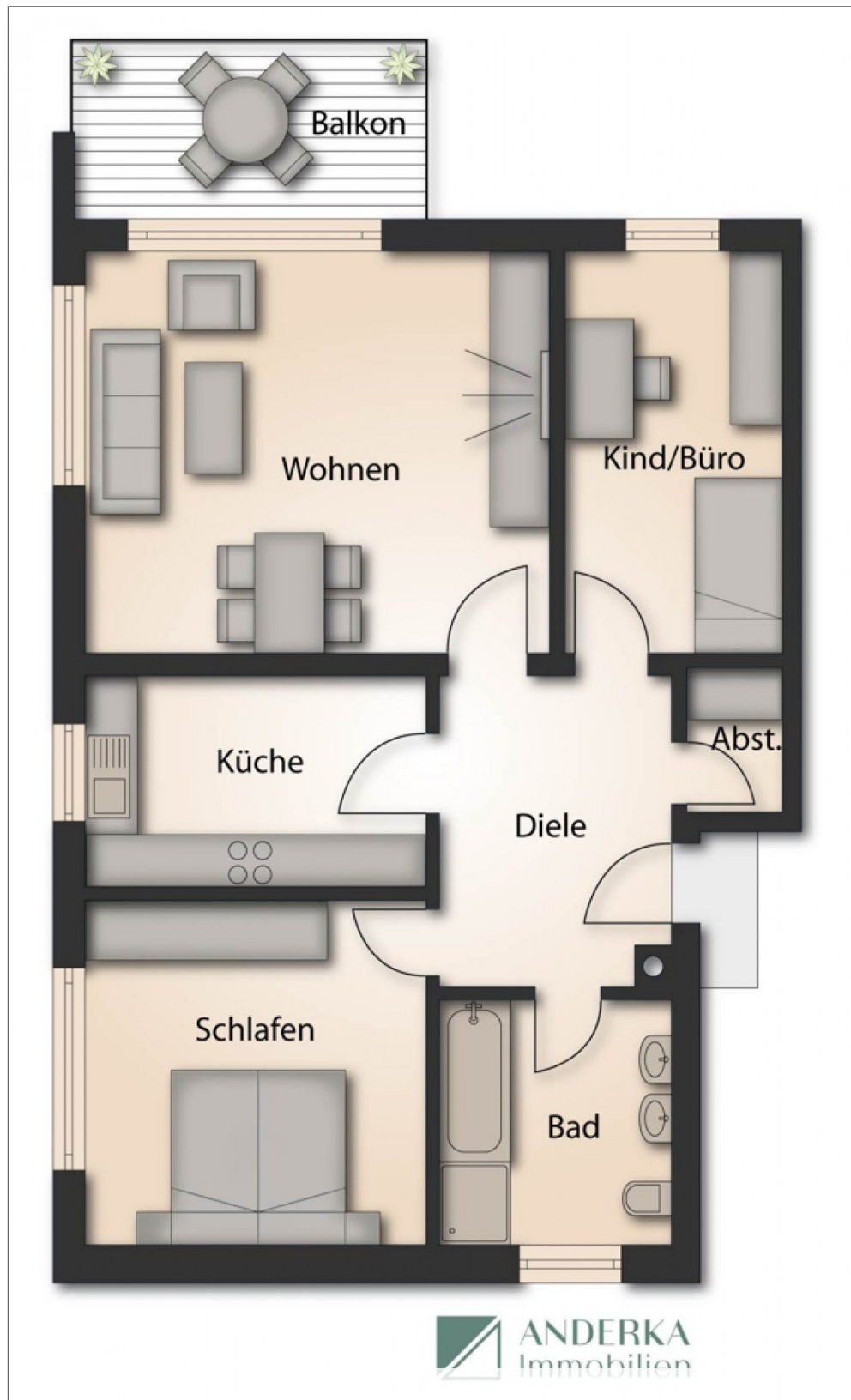
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 85,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1576



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer

- > 85,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1576



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: