

Ankommen, einziehen, wohlfühlen - Ihr neues
Familienzuhause wartet!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 89312 Günzburg / Nornheim
Baujahr: 2017
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 114,37 m²
Grundstücksfläche (ca.): 300 m²
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Warmmiete (ca.): 1.750,- €
Terrasse: ja

Kaltmiete
€ 1.600,-

> Doppelhaushälfte
> Günzburg / Nornheim
> 4 Zimmer

> 114,37 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1587



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg / Nornheim
Baujahr	2017
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114,37 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	300 m ²
Kaltmiete	1.600,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.750,- €
Kaution	4.800,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	31,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.01.2027

Objektbeschreibung:

Ankommen, wohlfühlen und das Leben genießen!

Diese moderne Doppelhaushälfte im beliebten Günzburger Ortsteil Nornheim vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte

Raumaufteilung und eine familienfreundliche Lage. Mit ca. 114,37 m² Wohnfläche bietet sie ein ideales Zuhause für Paare und Familien.

Bereits der überdachte Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Zugang zum Gäste-WC, einem praktischen Abstellraum sowie der geräumigen Küche. Das Haus wird ohne Einbauküche vermietet, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre Küche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einzurichten.

Durch eine elegante Schiebetür gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Große, bodentiefe Fenster schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse und den Garten. Hier lassen sich sonnige Stunden und gemütliche Abende im Freien genießen.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Über eine Raumpartrepppe erreichen Sie den Dachboden mit weiterer Abstellfläche.

Auch das Kellergeschoss bietet reichlich Platz: Neben einem Vorratsraum, einer Waschküche und einem weiteren Raum, beispielsweise für eine kleine Werkstatt, steht Ihnen ein großzügiger, beheizter Hobby- oder Partyraum zur Verfügung. Ein separater Heizungsraum ergänzt das Raumangebot.

Ein Carport sowie ein Garten mit separatem Schuppen für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien runden dieses attraktive Mietangebot ab.

Ein Zuhause, das mit viel Platz, moderner Ausstattung und einem schönen Außenbereich überzeugt! Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ihre Ansprechpartnerin Frau Tanja Sohr freut sich auf Ihre Anfrage!
www.anderka-immo.de

Ausstattung:

Warmmiete zzgl. Heizung, Strom, Internet, Telefon

Baujahr 2017

Wohnfläche ca. 114,37 m²

Grundstücksgröße ca. 300 m²

Effizienzhaus-55-Standard

Wärmepumpe

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung

Lüftungsanlage für zentrale Be- und Entlüftung

3-fach-isolierverglaste Kunststofffenster

elektrische Rollläden

Bodenbeläge: Parkett, Granit, Fliesen

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1587



- # Internetanschluss: Glasfaser
- # Medienversorgung ausschließlich über Internet
- # ein Carport (im Mietpreis enthalten)

ERDGESCHOSS:

- # Garderobe im Eingangsbereich
- # Küche
- # ohne Einbauküche
- # großes, offenes Wohn- und Esszimmer
- # mehrere Zugänge in den Garten
- # Gäste Toilette
- # Abstellraum
- # sonnige Terrasse
- # Garten mit Geräteraum (Rasenmäher, Fahrräder,...)
- # Carport

DACHGESCHOSS:

- # ein Schlafzimmer
- # zwei Kinderzimmer (Büro, Ankleide...)
- # Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette und Doppelwaschbecken
- # Raumpartreppe auf den Dachboden

KELLER:

- # ein Party-/Hobbyraum
- # Waschküche mit Waschbecken
- # Vorratsraum
- # kleinerer Kellerraum (z. B. Werkstatt)
- # Heizungsraum
- # Fußbodenheizung in der Diele und im Party-/Hobbyraum

- # Haustiere nach Vereinbarung

- # Bezug ab 01.01.2027

Lagebeschreibung:

Nornheim ist ein attraktiver Ortsteil der Großen Kreisstadt Günzburg im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Der Ort liegt nur etwa 1,5 Kilometer östlich der Günzburger Innenstadt und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Günzburg mit rund 20.000 Einwohnern befindet sich verkehrsgünstig an der Autobahn A8 zwischen München und Stuttgart. Die Städte Ulm und Augsburg sind jeweils in rund 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof Günzburg ist bequem erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm, Augsburg, München und Stuttgart.

Die historische Altstadt von Günzburg überzeugt mit ihrem besonderen

Charme, zahlreichen Sehenswürdigkeiten, gemütlichen Cafés, vielfältiger Gastronomie sowie einem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Banken, Apotheken, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund-, Mittel-, Real- und weiterführenden Schulen. Darüber hinaus verfügt Günzburg über eine staatliche Berufsschule sowie eine Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie.

Die medizinische Versorgung ist durch das Bezirkskrankenhaus, das Kreiskrankenhaus sowie zahlreiche Fach- und Allgemeinärzte hervorragend gewährleistet.

Für Erholung und Freizeit bieten die Donau, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Sport- und Freizeitanlagen ideale Voraussetzungen. Ein besonderer Anziehungspunkt ist das nur wenige Minuten entfernte LEGOLAND® Deutschland Resort, das jährlich rund 1,3 Millionen Besucher anzieht und Günzburg zu einem bedeutenden Tourismusstandort macht.

Nornheim vereint naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität - ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Paare, Singles und Berufspendler.

Objektbilder:



Küche (ohne EBK)

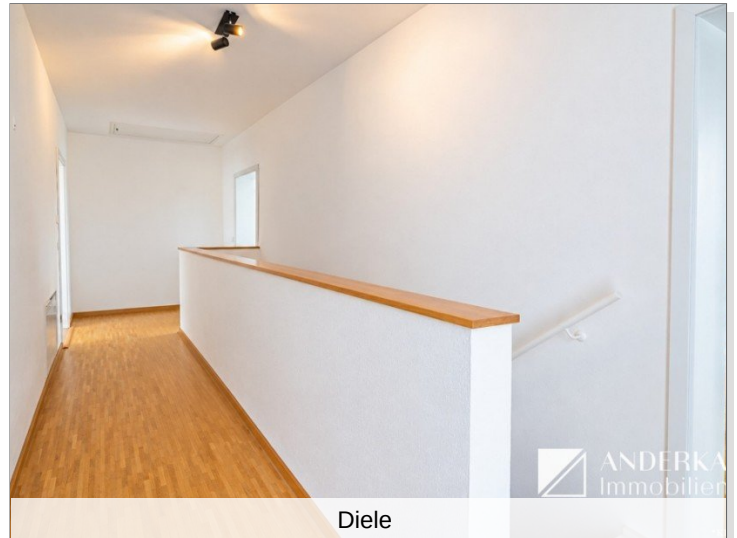
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

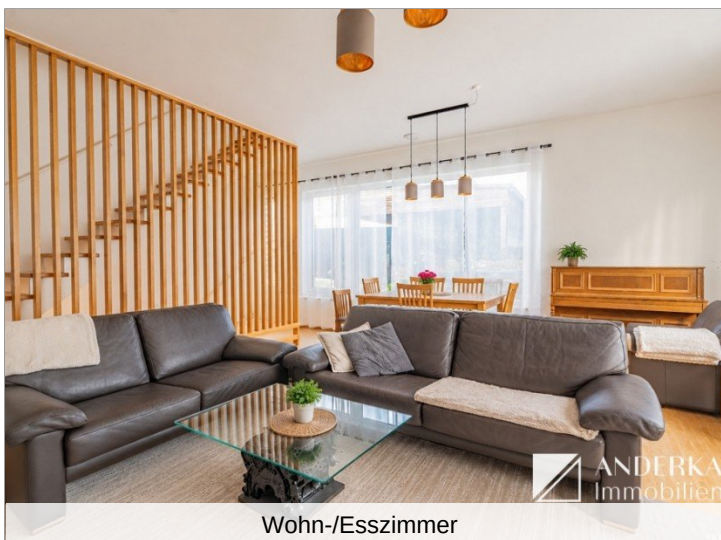
- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1587



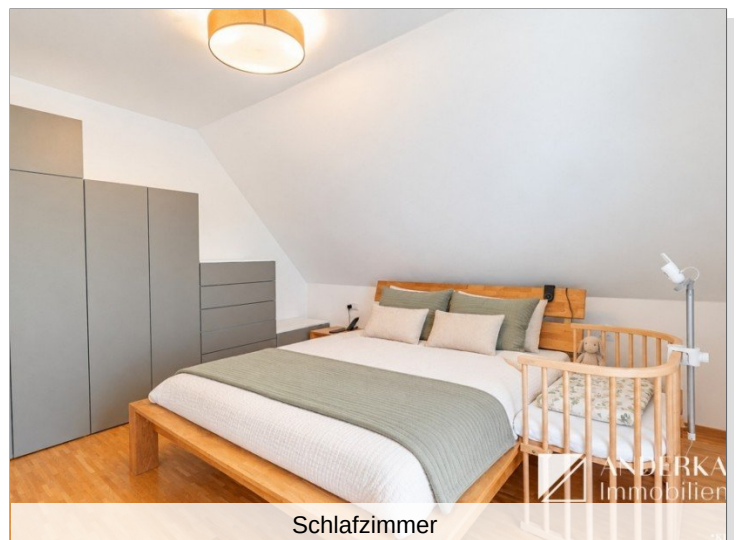
Küche (ohne EBK)



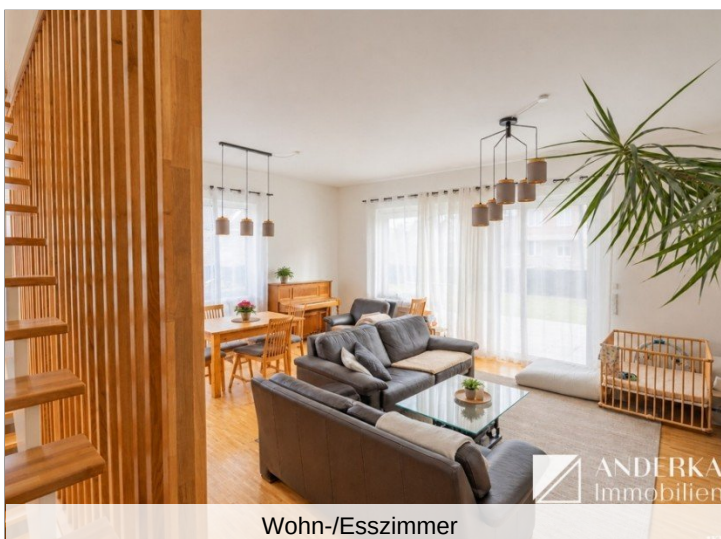
Diele



Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer



Wohn-/Esszimmer



Gästezimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1587



Kinderzimmer



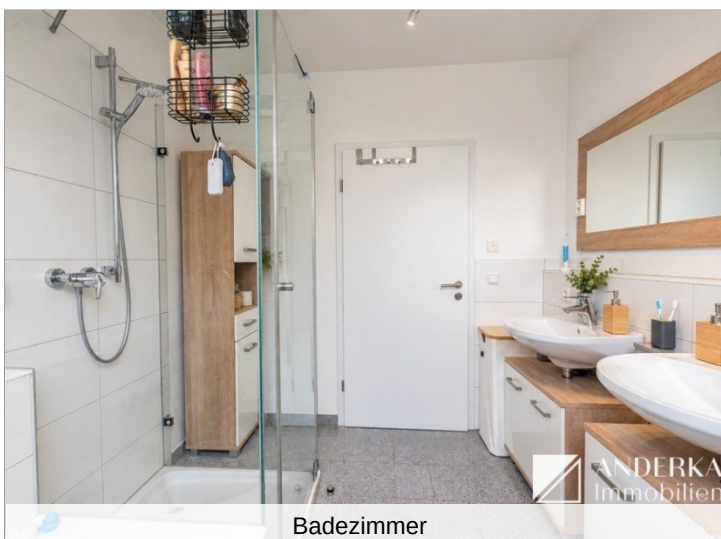
Hobbyraum im UG



Badezimmer



Hobbyraum im UG



Badezimmer



Hausansicht

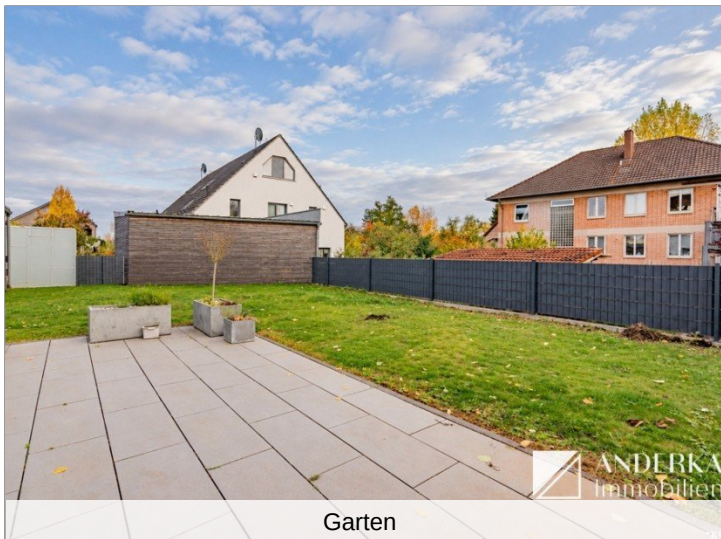
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1587



Terrasse



Garten



Gartenhütte

Eckdaten

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1587



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1587



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg / Nornheim
- > 4 Zimmer

- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1587



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > 114,37 m² Wohnfläche
- > Günzburg / Nornheim
- > Objektnummer: 1587
- > 4 Zimmer



Ansprechpartner:

Frau Tanja Sohr

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: