ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

Ankommen und wohlfühlen - Gemütliches Zuhause in ruhiger Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89346 Bibertal

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 130 m²

Grundstücksfläche (ca.): 239 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

Wesentlicher Energieträger: Öl, Solar

Kaufpreis € 425.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89346 Bibertal
Baujahr	1992
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	130 m²
Grundstücksfläche (ca.)	239 m²
Kaufpreis	425.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl, Solar
Energieausweis Baujahr	1992
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Öl, Solar
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01.04.2027
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Ein gemütliches Zuhause in ruhiger Nachbarschaft - diese gepflegte Doppelhaushälfte in Bibertal-Bühl bietet genau das, was sich viele Familien wünschen: ein angenehmes Wohnumfeld, ausreichend Platz und einen schönen Rückzugsort vom Alltag.

Besonders die Lage macht das Haus attraktiv. Über eine kleine, nahezu ausschließlich von Anwohnern genutzte Zufahrt erreichbar, genießen Sie hier eine angenehme Ruhe ohne nennenswerten Durchgangsverkehr.

Auf ca. 130 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen. Hier lässt sich der Alltag entspannt ausklingen. An sonnigen Tagen laden die angrenzende Terrasse und der Garten zum Verweilen ein. Eine separate Küche mit Einbauküche sowie ein Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss und ausgebauten Dachspitz befinden sich weitere Wohn- und Schlafräume, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Balkon runden das Raumangebot ab.

Zusätzlichen Stauraum bietet der vollständig unterkellerte Bereich. Eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Ein schönes Zuhause für alle, die gemütliches Wohnen und eine ruhige, familiäre Nachbarschaft zu schätzen wissen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.
Tel. 08221/9166891
Mail: info@anderka-immo.de

Ausstattung:

Allgemein
- Massive Bauweise, Baujahr ca. 1992
- Ca. 130 m² Wohnfläche auf fünf Zimmer verteilt
- Grundstücksfläche ca. 239 m²
- Vollständig unterkellert mit zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen

Innenausstattung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
- Separate Küche mit Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Separates Gäste-WC
- Doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden und Insektenschutzgittern
- Rollläden teilweise erneuert

Heizung und Technik
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1992
- Zwei Öltanks mit insgesamt ca. 4.000 Litern Fassungsvermögen
- Solarthermie zur Warmwasserunterstützung (zwei Kollektoren)
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Zusätzliche Fußbodenerwärmung im Badezimmer
- Glasfaseranschluss im Haus vorhanden
- Satellitenanlage

Außenbereich
- Gepflegter Garten
- Terrasse mit elektrischem Sonnenschutz (Markise)
- Terrassenbelag vor ca. 10 Jahren erneuert
- Balkon im Dachgeschoss
- Garage mit zusätzlichem Außenstellplatz

ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT!

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595



Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Bühl der Gemeinde Bibertal im Landkreis Günzburg. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.
Die Gemeinde Bibertal zeichnet sich durch ihren ländlichen Charakter und die naturnahe Umgebung aus. Spazier- und Radwege sowie die umliegenden Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Durch die Lage zwischen Günzburg und Neu-Ulm sind die umliegenden Städte und deren vielfältige Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangebote gut erreichbar. Auch die Wirtschaftsstandorte Ulm und Neu-Ulm befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Anbindung an die umliegenden Städte macht den Standort insbesondere für Familien und Berufspendler interessant.

Objektbilder:



Wohnzimmer


Wohnzimmer Visualisierung



Wohnzimmer


Esszimmer

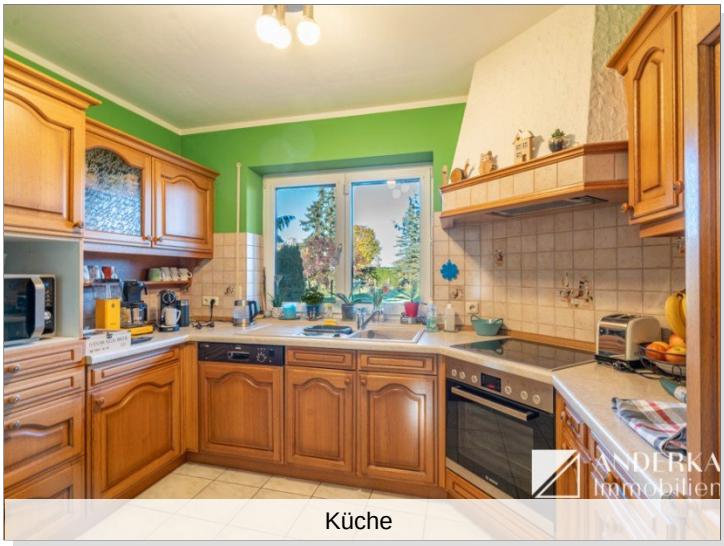
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595





Küche



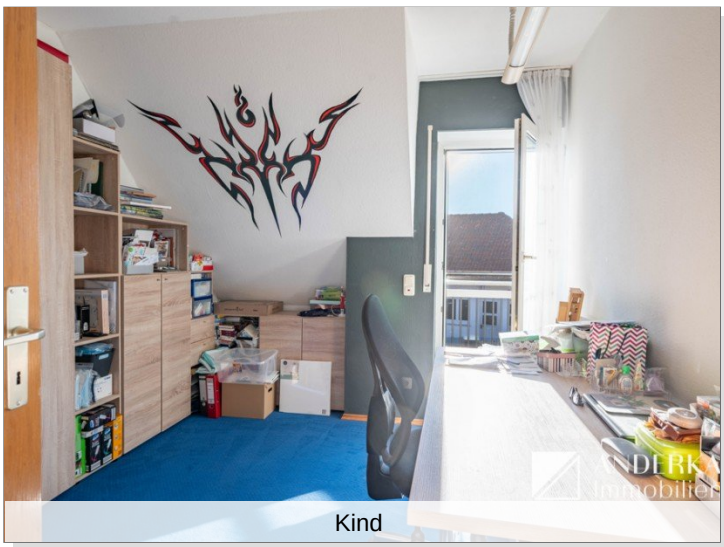
Büro Visualisierung



Küche Visualisierung



Kind



Kind



Kinderzimmer Visualisierung_

© 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

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595

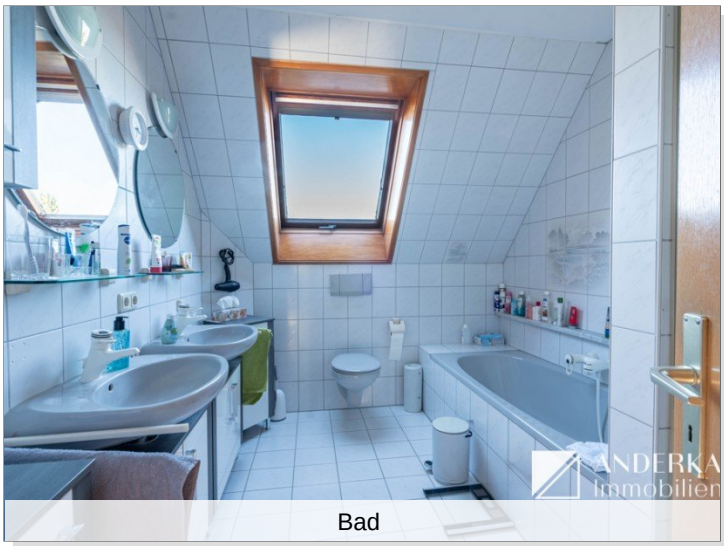




Schlafen



Dachspitz Visualisierung



Bad



Balkon



Ausgebauter Dachspitz



Hausansicht hinten

© 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

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595





Luftaufnahme


Garage

© 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

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595





Erdgeschoss

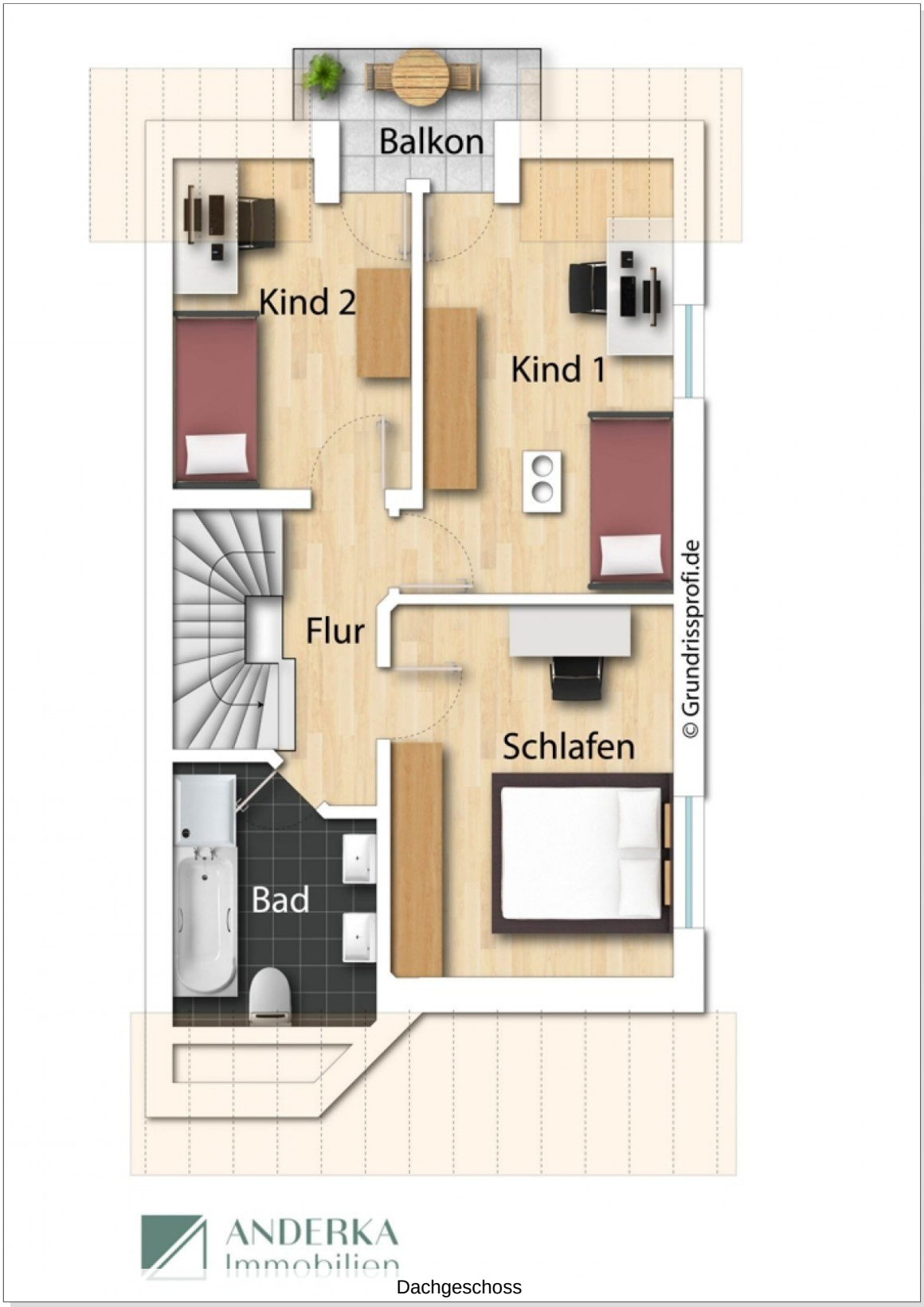
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595





Dachgeschoss

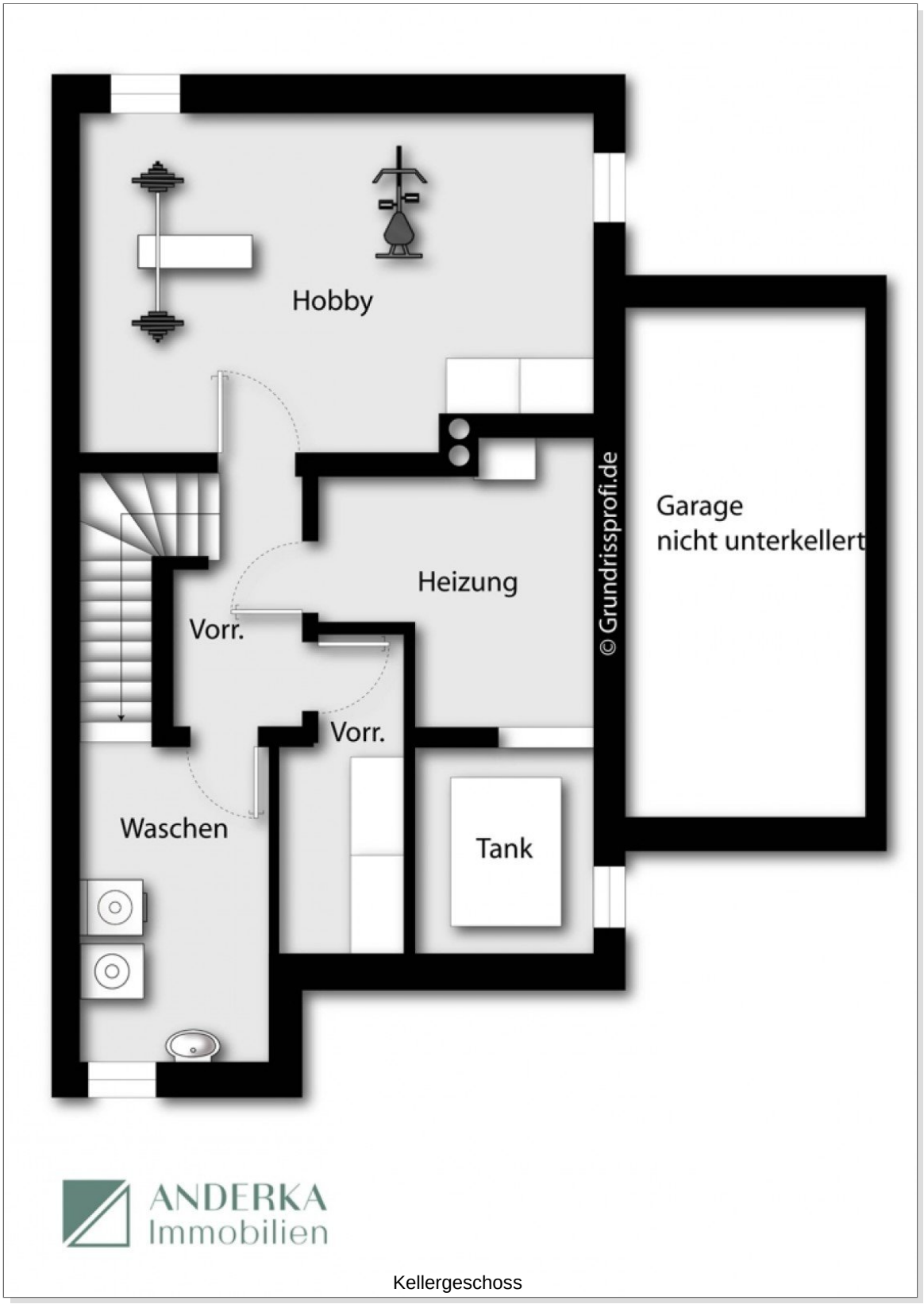
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595





Kellergeschoss

© 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

> Doppelhaushälfte
> Bibertal
> 5 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1595



Ansprechpartner:

Herr Simon Itzelberger

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026