ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

Ankommen und wohlfühlen! Liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus in Günzburg zu vermieten!









ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1936
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 103,56 m²
Grundstücksfläche (ca.): 449 m²
Nebenkosten (ca.): 60,- €
Warmmiete (ca.): 1.360,- €
Terrasse: ja

Kaltmiete € 1.300,-

© 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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1936
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	103,56 m²
Grundstücksfläche (ca.)	449 m²
Kaltmiete	1.300,- €
Nebenkosten (ca.)	60,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.360,- €
Kaution	3.900,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	276,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-04-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	Ab sofort

Objektbeschreibung:

Dieses gemütliche Einfamilienhaus in familiärer Wohnlage von Günzburg bietet auf ca. 103 m² Wohnfläche viel Platz für die gesamte Familie. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie laufend renoviert und saniert.

Über den überdachten Eingangsbereich gelangen Sie in das Treppenhaus mit Platz für Ihre Garderobe. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Küche mit neuer, moderner Einbauküche, die gegen eine Ablöse von 3.000 EUR übernommen werden kann. Hier findet auch ein gemütlicher Essplatz seinen Platz. Besonders schön ist der direkte Zugang zum Garten. Daneben stehen ein separates Wohnzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Diese wurden bisher als Esszimmer und Büro genutzt, eignen sich aber ebenso als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer. Ein Gäste-WC ergänzt diese Etage.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer. Das vollständig erneuerte Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, begehbaren Regendusche und einem Waschbecken. Die ebenfalls erneuerte Toilette liegt separat direkt daneben. Zwei praktische Abstellräume in den Dachnischen sowie der zugängliche Dachboden bieten zusätzlichen Stauraum.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit Platz: Drei große Kellerräume lassen sich beispielsweise als Vorratsraum, Werkstatt oder Weinkeller nutzen. Hinzu kommt eine Waschküche mit Waschbecken und Dusche.

Der schöne Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen im Freien ein. Ein großer Holzschuppen bietet reichlich Platz für Gartengeräte, Gartenmöbel und Fahrräder. Zum Haus gehört außerdem ein neues Carport. Die angrenzende Garage ist nicht Bestandteil der Vermietung.

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie dieses vielseitige Zuhause bei einer Besichtigung! Stellen Sie Ihre Anfrage gerne über www.anderka-immo.de. Ihre Ansprechpartnerin Tanja Sohr freut sich auf Ihre Nachricht und zeigt Ihnen die Immobilie gerne persönlich. Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Ausstattung:

Die Kosten für Heizung (Erdgas), Strom, Wasser/Abwasser, Kaminkehrer und Müll sind vom Mieter zusätzlich selbst zu tragen.

Baujahr 1936
modernisiert/renoviert zwischen 2019-2026
(z. B. Küche, Badezimmer, Toilette, Böden, Terrasse, Carport...)
Wohnfläche ca. 103,56 m²
Grundstücksgröße ca. 449 m²
Gas Zentralheizung
isolier- und dreifachverglaste Kunststofffenster
Bodenbeläge: Vinyl, Laminat, Fliesen
Internet Anschluss
Kabelanschluss
neues Carport

© 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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571



schöner Garten mit Terrasse
großer Holzschuppen für Gartengeräte-/möbel, Fahrräder, usw.

AUFTEILUNG:

Erdgeschoss
Garderobenbereich im Treppenhaus
Küche mit Essplatz und Zugang in den Garten
neue Einbauküche gegen Ablöse 3.000,00 EUR (ohne Kühlschrank)
ein Wohnzimmer
ein Esszimmer
ein Büro
eine Gäste Toilette

Dachgeschoss
ein Schlafzimmer
ein Kinderzimmer
zwei Abstellräume in den Dachnischen
neues Badezimmer mit großer Dusche und Waschbecken
neue Toilette separat
Zugang auf den Dachboden (Boden gedämmt)

Keller:
drei große Kellerräume
eine Waschküche mit Waschbecken und Dusche
Zugang in den Garten

Bezug ab sofort
Haustiere nach Absprache
Nichtraucher bevorzugt

Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg mit rund 21.800 Einwohnern überzeugt durch ihre äußerst attraktive Lage im schwäbischen Bayern. Verkehrsgünstig direkt an der Autobahn A8 gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung zwischen den Metropolregionen München und Stuttgart. Auch die nahegelegenen Städte Ulm und Augsburg erreichen Sie jeweils in nur etwa 30 Minuten Fahrzeit. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der Bahnhof ist bequem in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar - ideal für Pendler und Berufstätige.

Die charmante historische Altstadt verleiht Günzburg ein besonderes Flair. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten, liebevoll restaurierte Gebäude und ein lebendiges Stadtbild prägen das Zentrum. Hier erwartet Sie eine abwechslungsreiche Gastronomieszene sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot: Neben Kindergärten und Grundschulen stehen auch weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien direkt vor Ort zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch eine staatliche Berufsschule sowie eine Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie.

Ein besonderes Highlight ist das nahegelegene Legoland Deutschland Resort, das jährlich rund 1,3 Millionen Besucher anzieht und Günzburg zu einem wichtigen Standort im bayerischen Tourismus macht.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus sowie zahlreichen Fachärzten verschiedenster Disziplinen ist eine umfassende Betreuung jederzeit gewährleistet.

Abgerundet wird das Angebot durch vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten - von Ferienwohnungen über Hotels bis hin zu Pensionen. Günzburg ist somit ein attraktiver Wohn- und Aufenthaltsort für Familien, Singles, Berufspendler und Touristen gleichermaßen.

Objektbilder:



Garderobenbereich

© 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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571





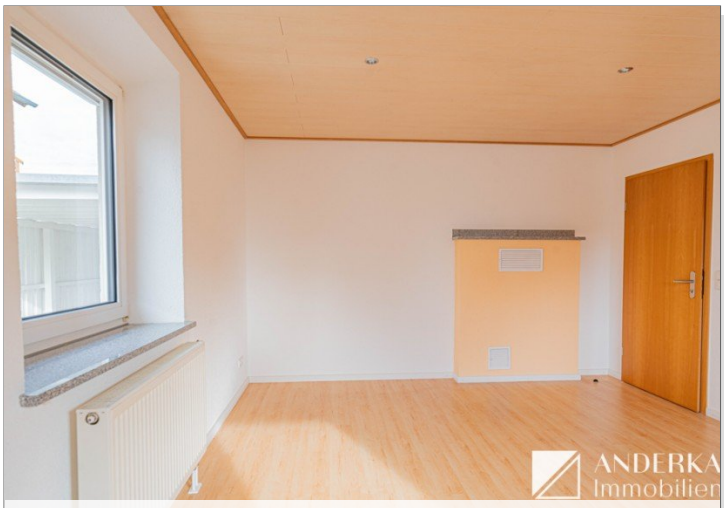
Küche



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Essbereich in der Küche



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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571




Esszimmer


Schlafzimmer


Büro


Kinderzimmer


Schlafzimmer


Kinderzimmer

© 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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571

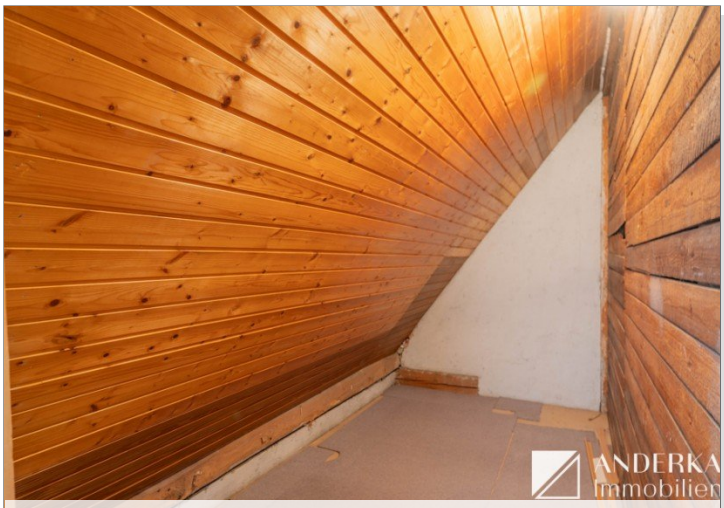




Badezimmer



Dachboden



Abstellraum 2



Hausansicht



Diele Dachgeschoss



Holzschuppen

© 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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571





Garten



Carporteinfahrt (ohne Garage)



Terrasse



Gäste Toilette



Garten

© 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

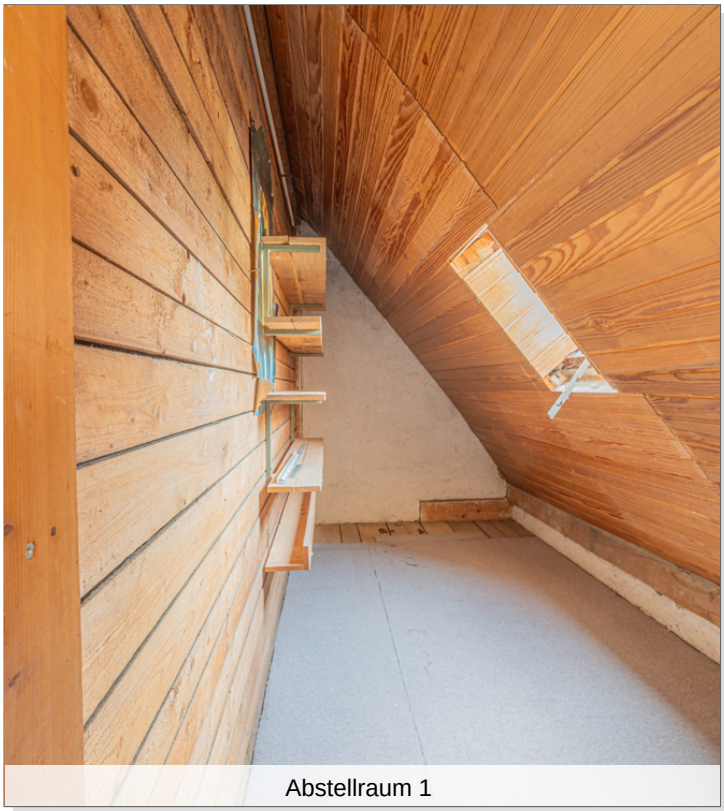
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571





Badezimmer



Abstellraum 1



Toilette



Diele 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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571





Eingang



Garten

© 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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571





Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571





Dachgeschoss

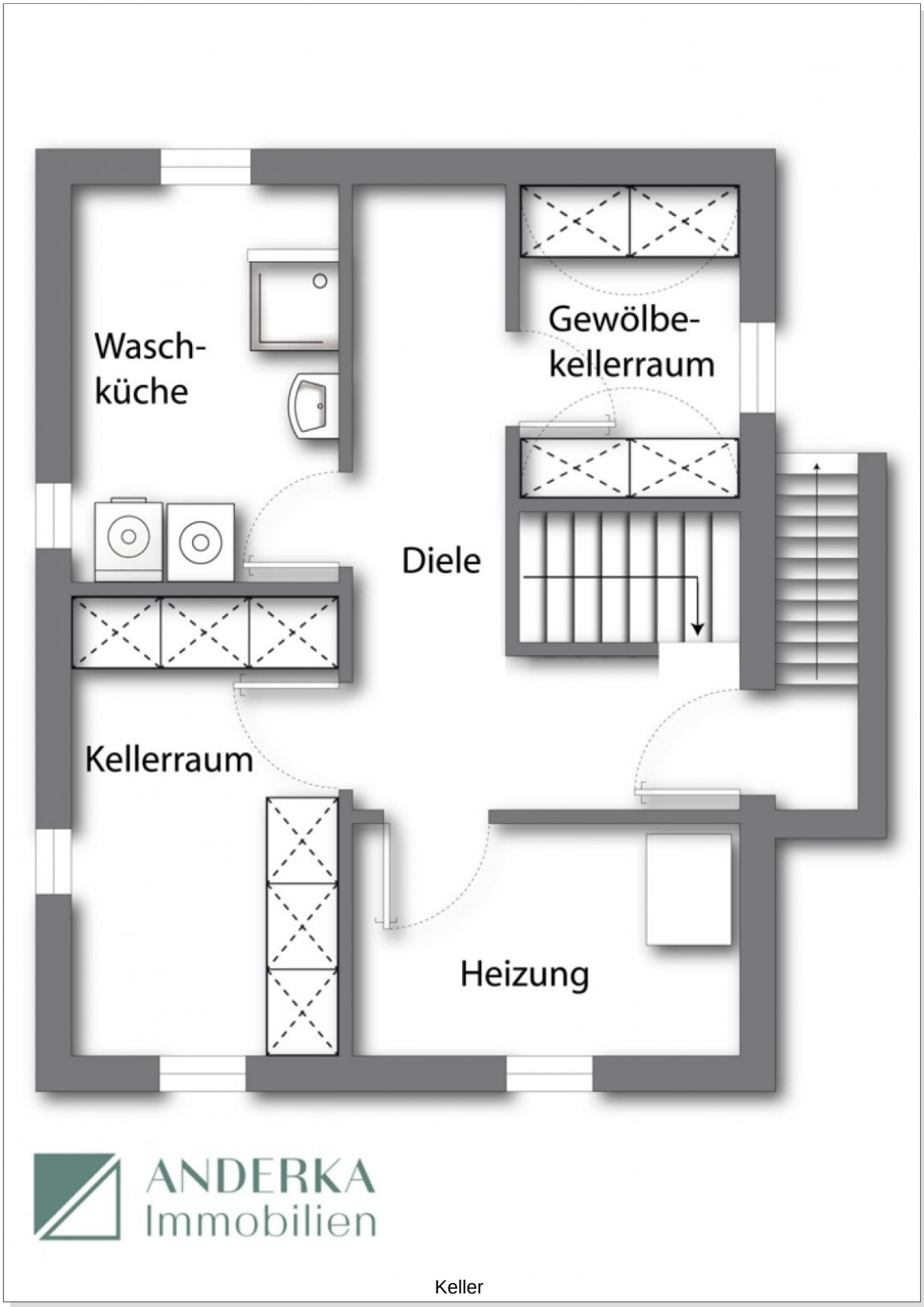
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571





Keller

© 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

> Einfamilienhaus
> Günzburg
> 5 Zimmer
> 103,56 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1571



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026