

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Reisenburg!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89312 Günzburg / Reisenburg

Baujahr: 1983

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 85,12 m²

Nutzfläche (ca.): 15 m²

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 265.000,-

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: 1546



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg / Reisensburg
Baujahr	1983
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85,12 m²
Nutzfläche (ca.)	15 m²
Kaufpreis	265.000,- €
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	2026-08-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1983
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Wohnlage von Günzburg-Reisensburg

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten im beliebten Günzburger Stadtteil Reisensburg. Mit ihrem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und der angenehmen Wohnlage bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sowohl für

Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Auf ca. 85 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, zwei weitere gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad. Die gelungene Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder einen zusätzlichen Arbeitsbereich.

Ein separater Kellerraum bietet praktische Abstellmöglichkeiten und ergänzt das Platzangebot der Wohnung. Darüber hinaus gehört ein Kfz-Stellplatz zur Einheit und sorgt für komfortables Parken direkt am Haus.

Die Wohnung präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand. Das überschaubare Mehrfamilienhaus mit nur wenigen Wohneinheiten unterstreicht den angenehmen und persönlichen Wohncharakter.

Die Lage in Reisensburg verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zur Günzburger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet das Wohnumfeld einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch die gute Verkehrsanbindung macht die Immobilie für Berufspendler interessant.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine gut geschnittene Wohnung mit Balkon, zusätzlichem Stauraum und Stellplatz in angenehmer Wohnlage suchen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Ihr Ansprechpartner Alexander Erdmann freut sich auf Ihre Anfrage!
www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
 08221/9166891

Ausstattung:

Baujahr 1983
 # Wohnfläche 85,12 m²
 # 3 Zimmer
 # 1. Obergeschoss
 # separater Kellerraum
 # privater Stellplatz vor dem Haus
 # vermietet

heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
 # separate Küche
 # Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
 # zwei Schlafzimmer
 # separates Kellerabteil
 # Öl Zentralheizung

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

- > 85,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1546



- # Parkett 2008 erneuert
- # Wohnungstüre 2015 erneuert

- # Hausgeld Wohnung monatlich 405,00 EUR
- > davon Rücklagen: 55,42 EUR
- > davon umlagefähig 231,34 EUR

- # Anstehende Renovierung: Einbau Gasheizung (evtl. mit der Option Wärmepumpe)

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Günzburger Stadtteil Reisensburg. Der Ortsteil zeichnet sich durch seinen angenehmen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Charakter sowie die Nähe zur Natur aus und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld.

Die Günzburger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Verschiedene Freizeit- und Nahholungsmöglichkeiten ergänzen die hohe Wohnqualität der Lage.

Gleichzeitig profitiert Reisensburg von einer guten Verkehrsanbindung. Die Bundesstraßen sowie die Autobahn A8 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Anbindung in Richtung Ulm, Augsburg und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Damit verbindet die Lage auf angenehme Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten regionalen Verkehrsanbindung.

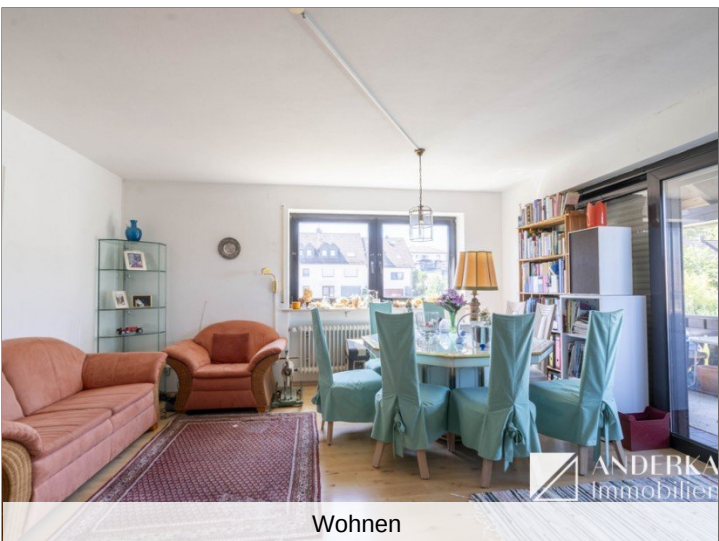
Objektbilder:



Balkon



Küche



Wohnen

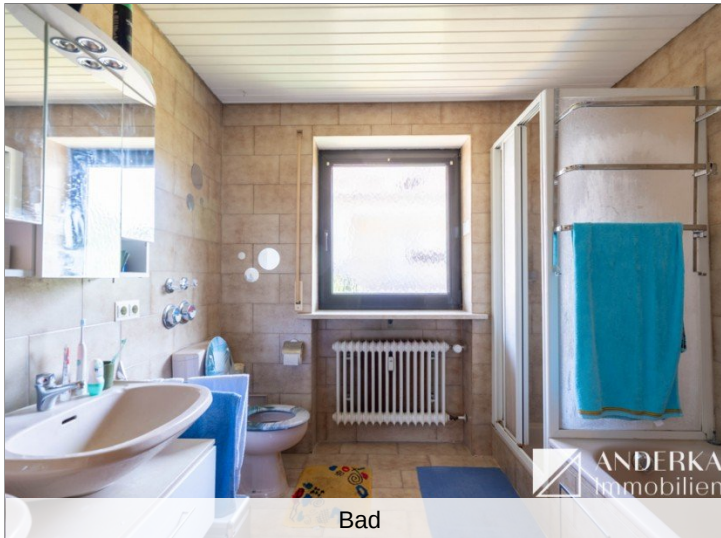


Schlafen

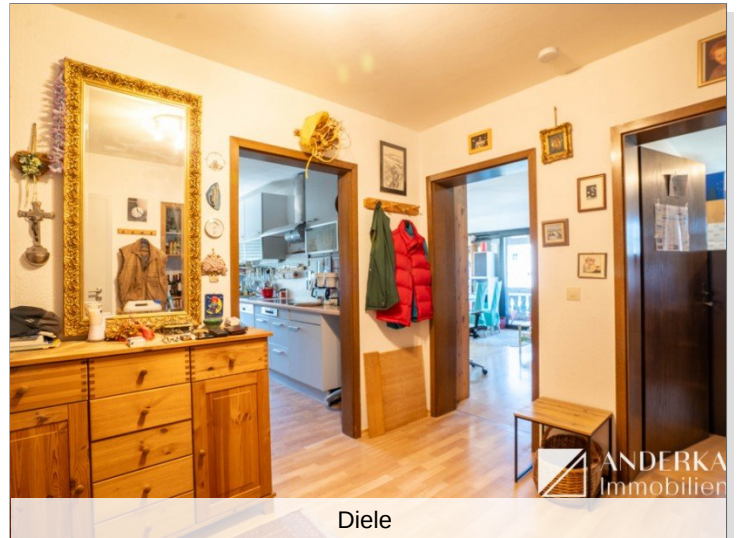
Eckdaten

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

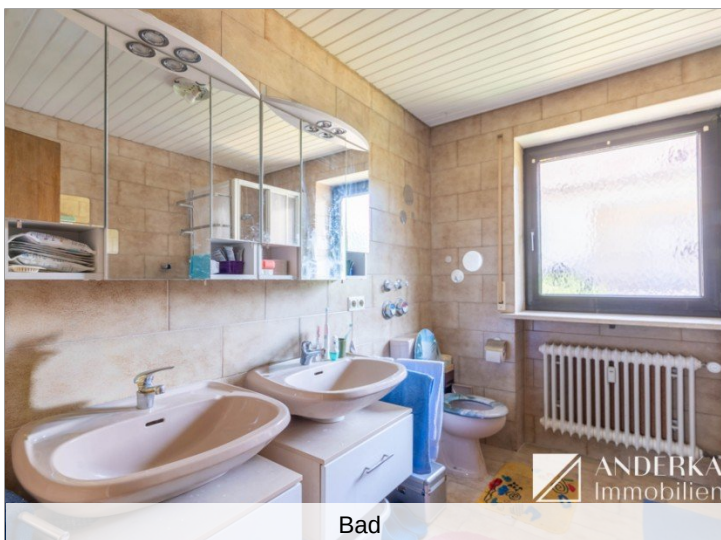
- > 85,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1546



Bad



Diele



Bad



Außenansicht



Kind/Büro



Außenansicht

Eckdaten

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

> 85,12 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1546



Außenansicht

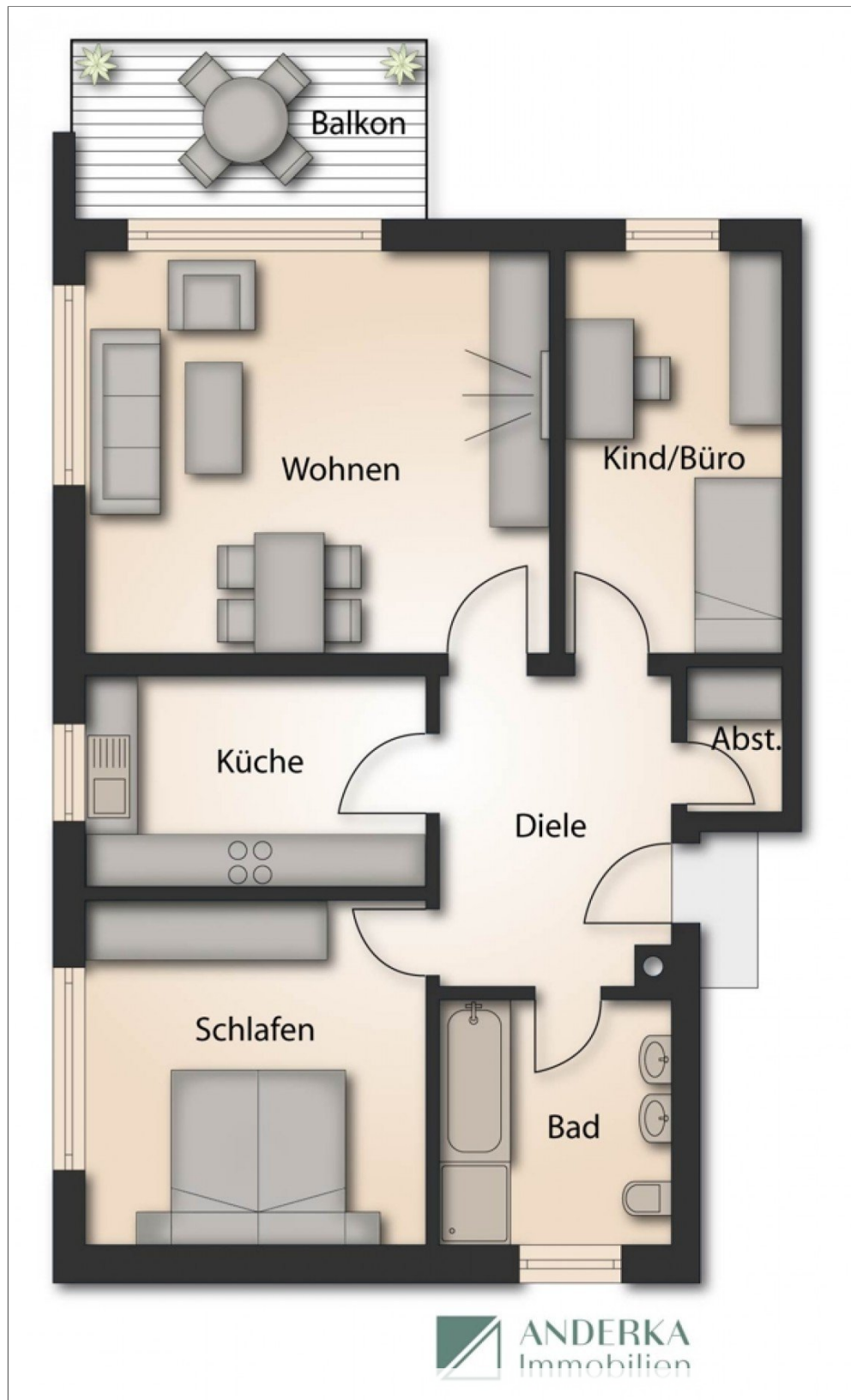


Außenansicht

Eckdaten

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

- > 85,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1546



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg / Reisensburg
- > 3 Zimmer
- > 85,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1546



Ansprechpartner:



Herr Alexander Erdmann

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Alexander Erdmann

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien
 Inh. Michael T. Anderka
 Krankenhausstr. 03
 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: