



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Attraktive Gästeimmobilie nahe LEGOLAND® mit vielseitigen Perspektiven!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 89358 Kammeltal / Ettenbeuren

Baujahr: 1981

Zimmerzahl: 13

Wohnfläche (ca.): 306,18 m²

Nutzfläche (ca.): 418 m²

Gastronomiefläche (ca.): 69 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.525 m²

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 495.000,-

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

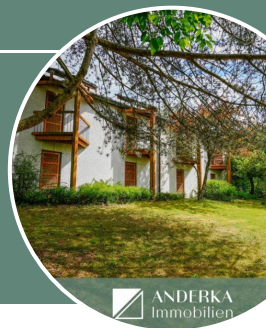
> Haus

> Kammeltal / Ettenbeuren

> 13 Zimmer

> 306,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1509



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89358 Kammeltal / Ettenbeuren
Baujahr	1981
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	306,18 m ²
Nutzfläche (ca.)	418 m ²
Gastronomiefläche (ca.)	69 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.525 m ²
Kaufpreis	495.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2012
Unterkellert	ja
Bettenanzahl	8
Tagungsräume	2
Schlafzimmer	8
Badezimmer	10
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Vielseitige Beherbergungs-, Bildungs-, Seminarimmobilie in naturnaher Lage!

In ruhiger Lage von Ettenbeuren präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als vielseitig nutzbares Anwesen mit attraktiven Perspektiven für Bildungs-, Schulungs- und Beherbergungskonzepte. Das 1.525 m² große Grundstück mit gewachsenem Baumbestand bietet ein angenehmes Umfeld und viel Privatsphäre.

Das Anfang der 1980er Jahre in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde fortlaufend gepflegt und teilweise modernisiert. Die besondere Architektur mit versetzten Ebenen, offenen Galeriebereichen, großzügigen Fensterflächen und lichtdurchfluteten Gemeinschaftsbereichen verleiht der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

Auf rund 418 m² Nutzfläche bietet das Objekt ein großzügiges Raumangebot mit acht Gästezimmern bzw. Apartments, jeweils mit eigenem Bad, mehreren Seminar- und Schulungsräumen, Aufenthalts- und Gemeinschaftsbereichen, einer Lounge mit Kamin, Büro- und Verwaltungsflächen sowie umfangreichen Neben- und Lagerflächen. Eine großzügige Gemeinschaftsküche mit Speisebereich ergänzt das durchdachte Flächenkonzept.

Die vorhandene Struktur eignet sich ideal als Seminar- und Tagungs-, Bildungs- und Schulungseinrichtung, Gästehaus, Boardinghouse oder Retreat-Zentrum. Die Kombination aus Übernachtungsmöglichkeiten, Gemeinschaftsflächen und Veranstaltungsräumen bietet hierfür hervorragende Voraussetzungen.

Die weitläufigen Außenanlagen mit Gartenflächen, Terrassen und altem Baumbestand schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Die Lage verbindet naturnahe Ruhe mit guter Erreichbarkeit. Die Städte Günzburg, Ulm und Augsburg sowie die Autobahn A8 sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung für Gäste, Teilnehmer und Besucher.

Eine seltene Gelegenheit für Betreiber, Investoren oder Bildungsträger, die eine etablierte Spezialimmobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial und besonderer Atmosphäre.

Ausstattung:

* Highlights & Ausstattungsmerkmale

Ehemaliges Seminar- und Retreatzentrum in ruhiger Ortsrandlage von Ettenbeuren

Großzügiges Grundstück mit ca. 1.525 m²

Ca. 418 m² Nutzfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Baujahr ca. 1982, Büroanbau aus 1993

Gepflegter Gesamtzustand

Umfangreiche Sanierung 2013/2015 (ca. 200.000 EUR)

- > Alle 8 Einzelzimmer

-> Neuer Kamin

-> Teppiche im Haus

* Raumkonzept

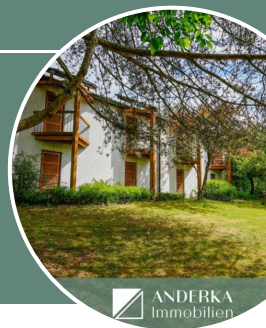
8 Gäste- bzw. Apartmentzimmer

Alle Zimmer mit eigenem Bad

Zwei großzügige Seminar- und Konferenzräume

- > Haus
- > Kammeltal / Ettenbeuren
- > 13 Zimmer

- > 306,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1509



-> Können bei Bedarf zu weiteren einzelnen Schlafräumen umgebaut werden

- # Meditationsraum
- # Empfangsbereich mit Lounge
- # Kaminzimmer mit offenem Kamin
- # Büro- und Verwaltungsräume
- # Großzügige Gemeinschaftsküche mit Speisebereich
- # Lager- und Nebenflächen
- # 8 Stellplätze nach Absprache zur Miete/Kauf verfügbar!

* Architektur & Ausstattung

- # Architektonisch ansprechendes Gebäude mit versetzten Ebenen
- # Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- # Galerie- und Aufenthaltsbereiche mit besonderem Ambiente
- # Massive Ziegelbauweise
- # Holzdachkonstruktion mit Tonziegeleindeckung
- # Holzfenster mit Isolierverglasung
- # Teilweise sichtbare Holzdecken und hochwertige Holzverkleidungen
- # Öl-Zentralheizung (Heizungsanlage 2012 erneuert)
- > geschätzte Energieverbrauch bei ca. 150 kWh/(m²·a) (sachverständige Schätzung)
- > Energieausweis in Arbeit!
- # Zentrale Warmwasserbereitung

* Außenbereich

- # Eingewachsenes Grundstück mit altem Baumbestand
- # Großzügige Garten- und Grünflächen
- # Mehrere Terrassen- und Aufenthaltsbereiche im Freien
- # Gepflasterte Zufahrt
- # Repräsentativer Eingangsbereich

* Besonderheiten

- # LEGOLAND® Deutschland Resort in nur ca. 12-15 Minuten Autofahrt erreichbar
- # Ideal für Seminare, Coaching, Retreats, Gesundheits- und Therapieangebote
- # Geeignet als Boardinghouse, Schulungszentrum oder Bürostandort
- # Seltene Spezialimmobilie mit Entwicklungspotenzial
- # Sofort nutzbare Infrastruktur für Seminar- und Gästebetrieb

Lagebeschreibung:

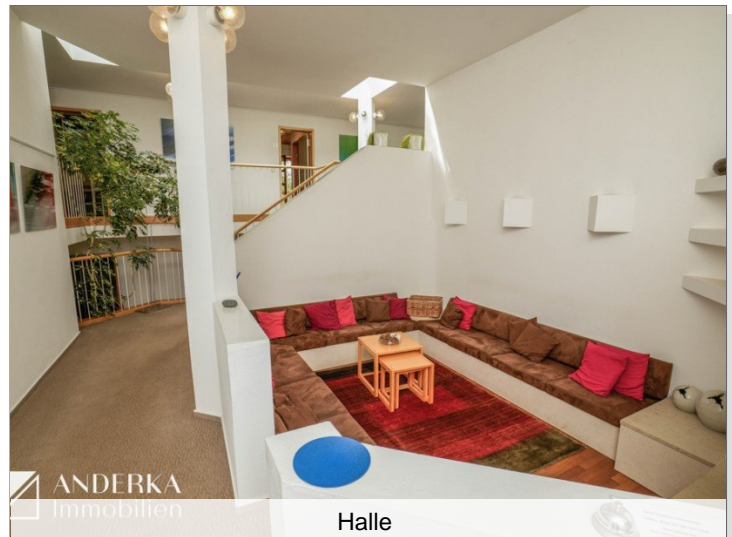
Das Objekt befindet sich in Ettenbeuren, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Kammeltal im schwäbischen Landkreis Günzburg. Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Wohnbebauung, weitläufigen Grünflächen sowie einer reizvollen Natur- und Kulturlandschaft. Die ruhige Lage am Ortsrand bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung und zeichnet sich durch ein angenehmes, naturnahes Umfeld aus.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben. Die

Städte Günzburg, Ichenhausen und Krumbach sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Über die nahegelegene Autobahn A8 (München-Stuttgart) bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Ulm, Augsburg und München. Ergänzt wird die gute Erreichbarkeit durch den Bahnhof Ichenhausen mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr.

Die Region zählt zu den wirtschaftlich starken Standorten Bayerns und profitiert von ihrer Lage zwischen den Oberzentren Ulm und Augsburg. Gleichzeitig bietet das Kammeltal mit seinen Rad- und Wanderwegen, Wäldern und Naherholungsgebieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, ruhiger Lage und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Objektbilder:



Halle



Büro 1

Eckdaten

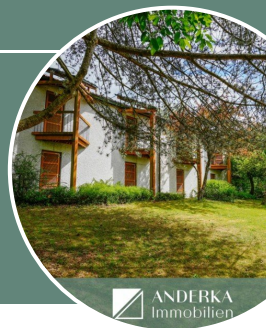
> Haus

> Kammeltal / Ettenbeuren

> 13 Zimmer

> 306,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1509



ANDERKA
Immobilien



Angebautes Büro 2



Zimmer 1-8



Seminarraum 2



Aussicht Balkon



Seminarraum 2

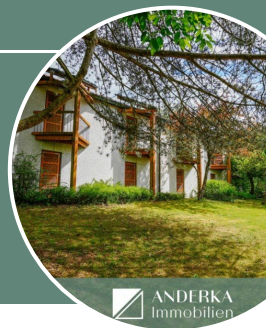


Seminarraum 1

Eckdaten

- > Haus
- > Kammeltal / Ettenbeuren
- > 13 Zimmer

- > 306,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1509



ANDERKA
Immobilien



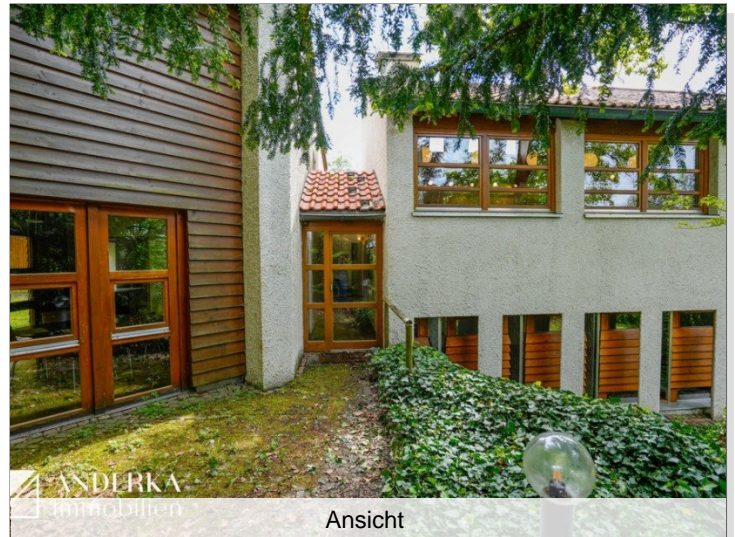
Speisezimmer



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Ansicht

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

> Haus

> Kammeltal / Ettenbeuren

> 13 Zimmer

> 306,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1509



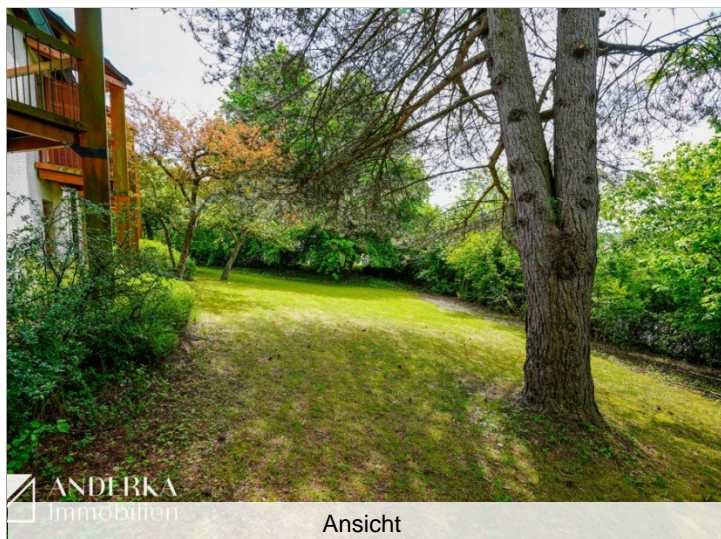
ANDERKA
Immobilien



Ansicht



Ansicht



Ansicht



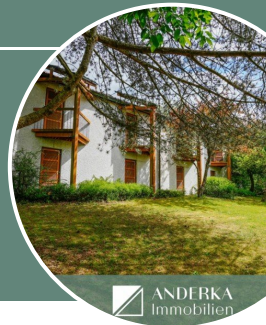
WC Eingang



Eckdaten

- > Haus
- > Kammeltal / Ettenbeuren
- > 13 Zimmer

- > 306,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1509



ANDERKA
Immobilien



Zimmer 1-8



Flur UG



Zimmer 1-8

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

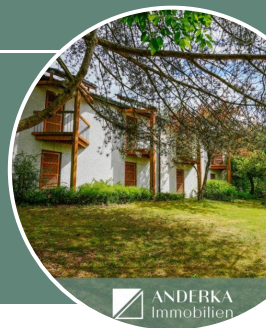
> Haus

> Kammeltal / Ettenbeuren

> 13 Zimmer

> 306,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1509



ANDERKA
Immobilien



Balkon Zimmer OG



Lounge OG



Flur OG



Kaminbereich

Eckdaten

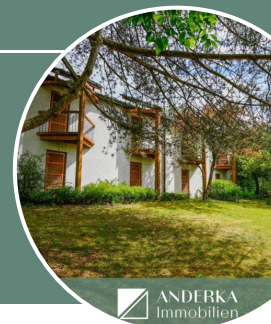
> Haus

> Kammeltal / Ettenbeuren

> 13 Zimmer

> 306,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1509



ANDERKA
Immobilien



Kaminbereich



Küche



Flur



Ansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

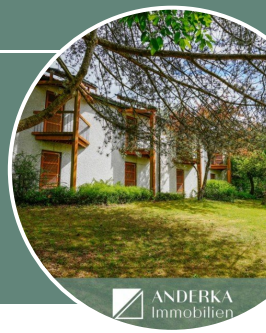
> Haus

> Kammeltal / Ettenbeuren

> 13 Zimmer

> 306,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1509



ANDERKA
Immobilien



Ansicht

Eckdaten

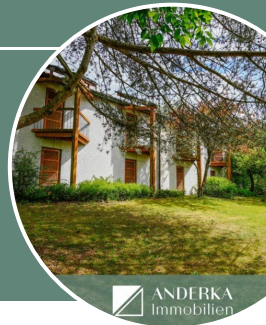
> Haus

> Kammeltal / Ettenbeuren

> 13 Zimmer

> 306,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1509



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

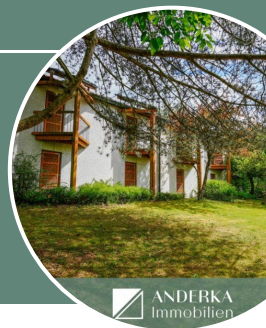
> Haus

> Kammertal / Ettenbeuren

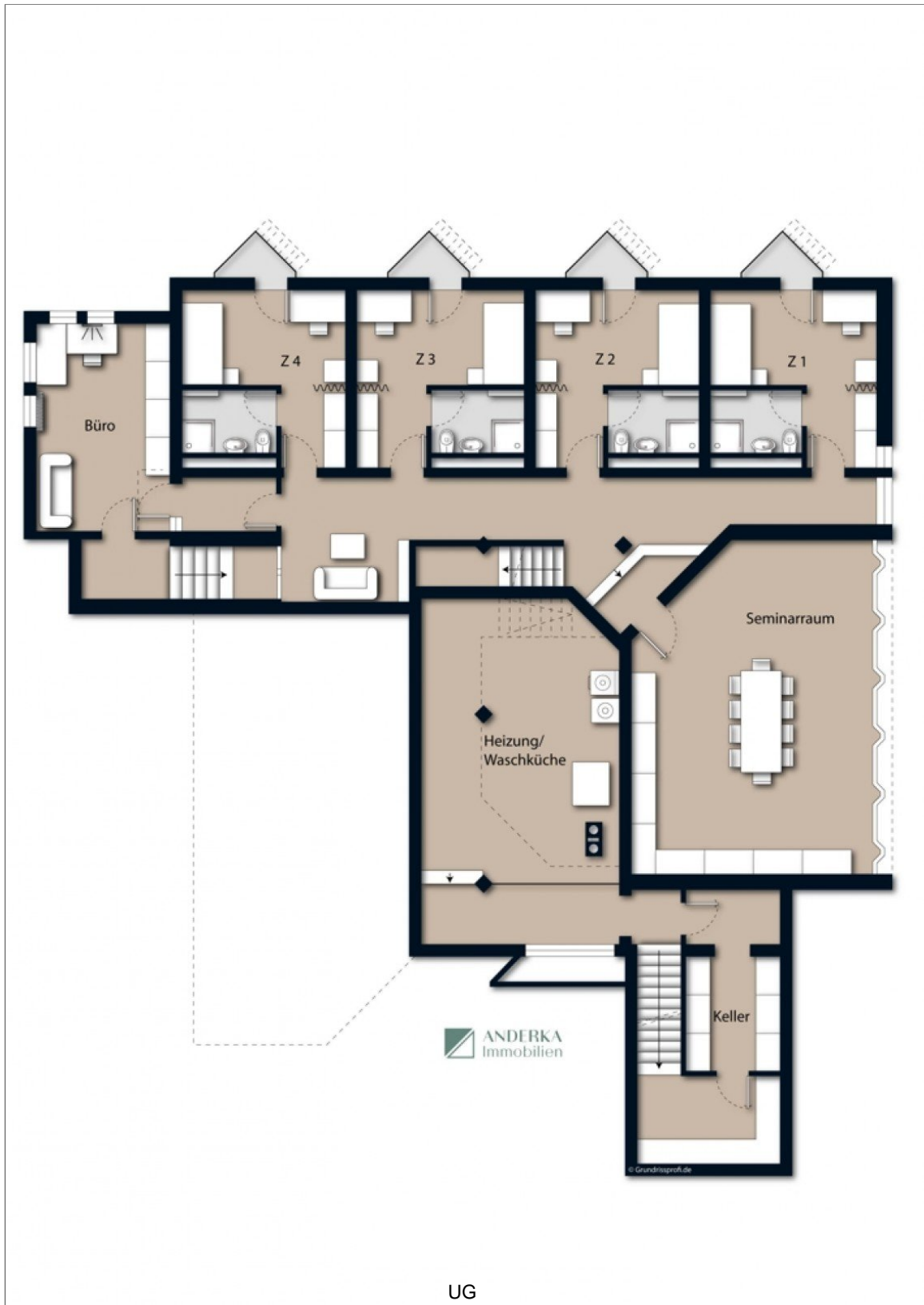
> 13 Zimmer

> 306,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1509



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

