

Aufgepasst! Ihr Wohntraum in Günzburg - Doppelhaushälfte mit Garten und Entwicklungspotenzial.



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1960

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 85,22 m²

Grundstücksfläche (ca.): 442 m²

Anzahl Etagen: 3

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 265.000,-

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 4 Zimmer

> 85,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1525



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1960
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	85,22 m²
Grundstücksfläche (ca.)	442 m²
Kaufpreis	265.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis Baujahr	1960
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1960 befindet sich auf einem ca. 442 m² großen Grundstück in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Günzburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 85,22 m² überzeugt die Immobilie durch eine funktionale Raumaufteilung, einen schönen Garten und viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, um sich den Traum vom Eigenheim nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher

Eingangsbereich. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Essbereich, ein separates Gäste-WC sowie das helle Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und in den gepflegten Garten. Ob gemütliche Grillabende, entspannte Stunden in der Sonne oder ausreichend Platz zum Spielen für Kinder - der Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken zur Verfügung. Das ausgebauten Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein weiteres Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein großzügiger, nicht ausgebauter Speicher, der praktische Abstellfläche bietet und gegebenenfalls weiteres Ausbaupotenzial eröffnet.

Auch im Untergeschoss überzeugt die Immobilie mit viel Nutzfläche. Neben einem großen Kellerraum stehen Ihnen eine Waschküche mit Duschmöglichkeit sowie ein Vorratsraum zur Verfügung und sorgen für ausreichend Stauraum. Eine Garage ergänzt das Angebot und bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Sie sind interessiert?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!

www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
08221/9166891

Ausstattung:

- # Baujahr ca. 1960
- # Wohnfläche ca. 85,22 m²
- # Grundstücksgröße ca. 442 m²
- # Küche mit Essbereich
- # Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne, Toilette, Waschbecken -> WC aktuell nicht vorhanden, aber möglich
- # separates WC im EG
- # helles Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse
- # geräumiges Schlafzimmer
- # zwei Kinderzimmer (OG + DG)
- # vollunterkellert
- > Vorratsraum
- > großer Kellerraum
- > Waschküche mit Duschmöglichkeit
- # Terrasse in West-Ausrichtung
- # schöner, gepflegter Garten
- # Bodenbeläge: Fliesen, PVC
- # dreifachverglaste Schallschutzfenster

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



- # eine Einzelgarage
- # Kabelanschluss
- # Nachtspeicheröfen
- # Gasanschluss möglich

ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT

Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 20.000 Einwohner) liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8 in der Mitte zwischen München und Stuttgart. Die beiden benachbarten Großstädte Ulm und Augsburg sind jeweils ca. 30 Minuten Autofahrt entfernt.

Die ca. 5 Fahrminuten entfernte, historische Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer vielfältigen Gastronomie und einer großen Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken.

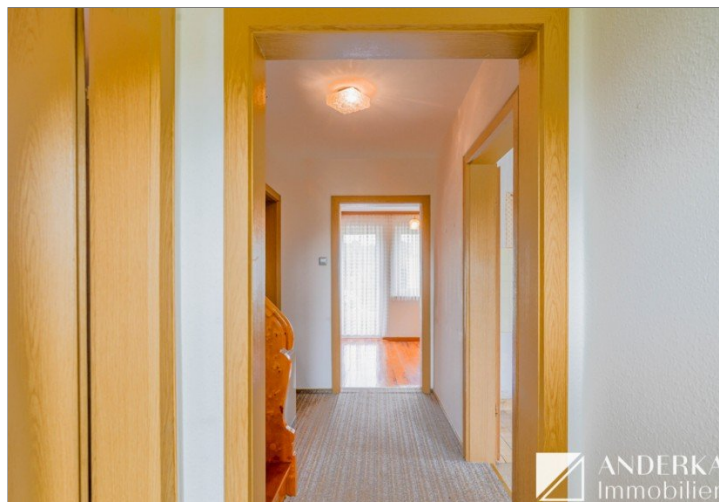
Außer den üblichen Schulen und Kindergärten befinden sich Realschulen und Gymnasien im Ort. Zudem ist Günzburg Sitz einer staatlichen Berufsschule und einer Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie. Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

Der Freizeitpark Legoland in der unmittelbaren Nähe Günzburgs ist jährlich Ziel von ca. 1,3 Mio. Besuchern aus Deutschland und den benachbarten Staaten. Legoland hat Günzburg zu einem bedeutenden Faktor im bayerischen Tourismus gemacht.

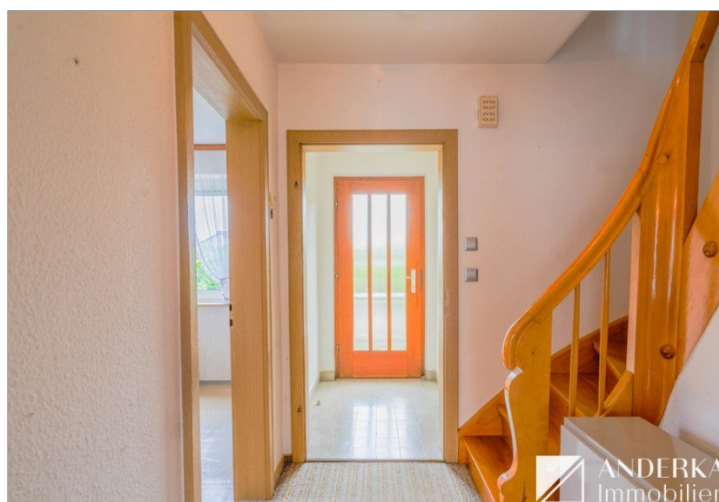
Die öffentlichen Verkehrsmittel stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und der Bahnhof ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die perfekte Stadt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

Objektbilder:



Flur



Flur

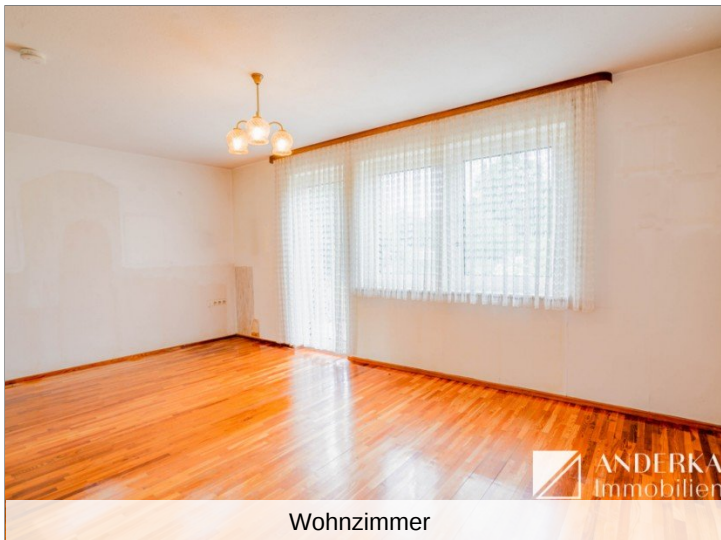


Wohnzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



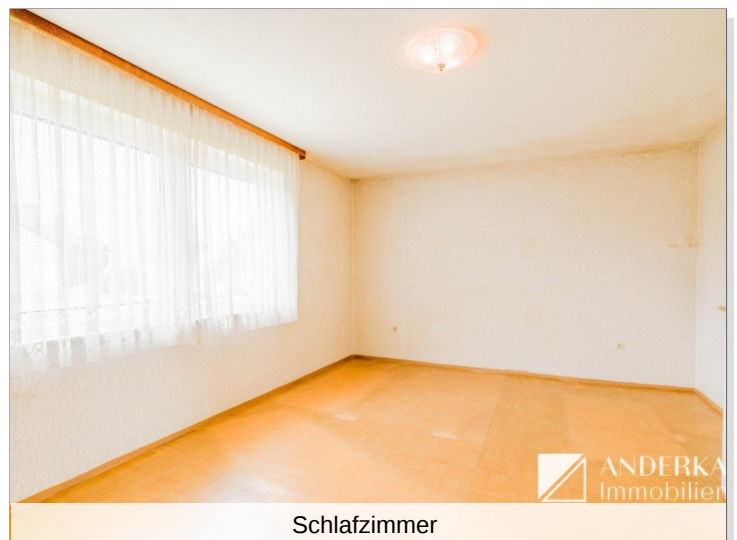
Wohnzimmer



Essbereich



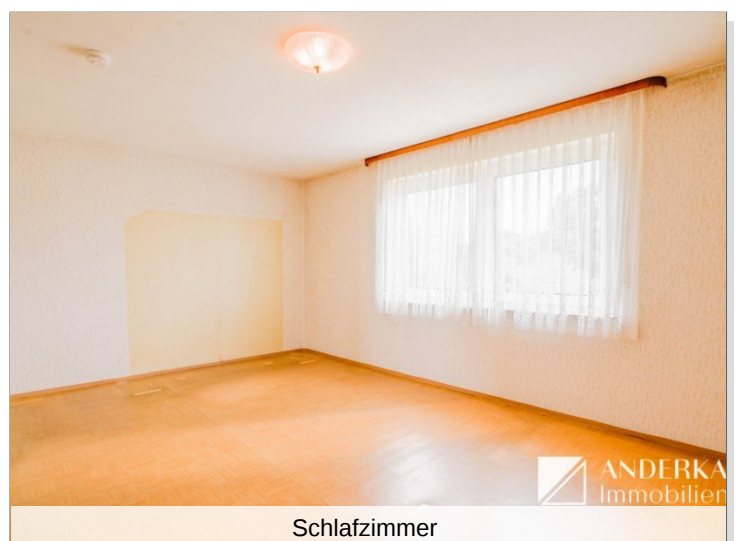
Kochbereich



Schlafzimmer



Ess- & Kochbereich



Schlafzimmer

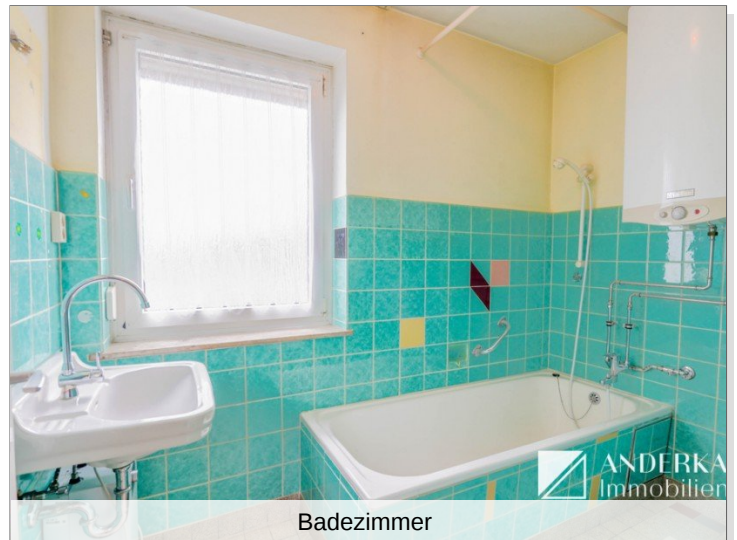
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



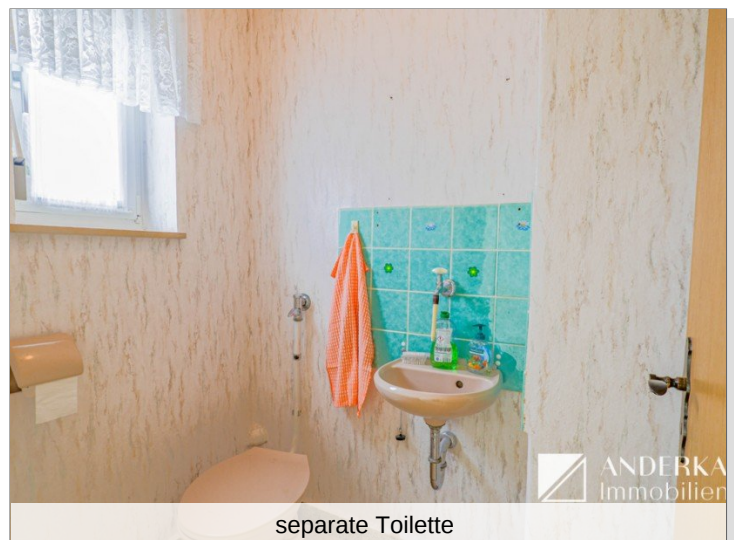
Kinderzimmer



Badezimmer



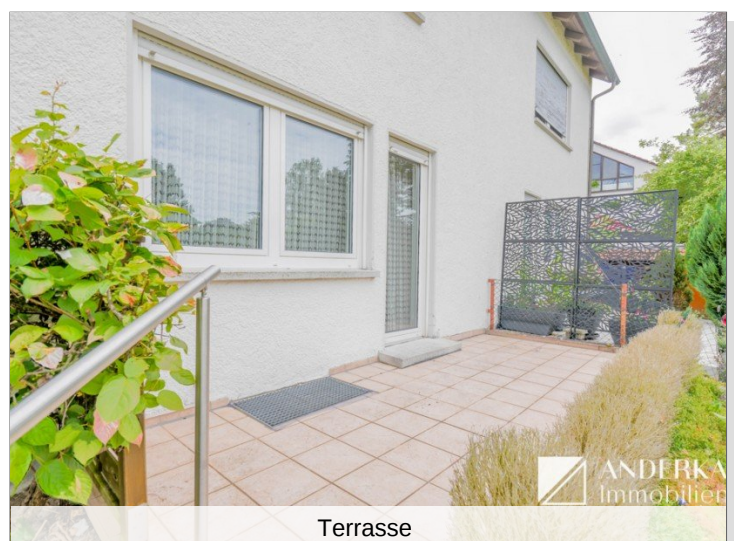
Kinderzimmer



separate Toilette



ausgebautes Dachgeschoss (teilweise)



Terrasse

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

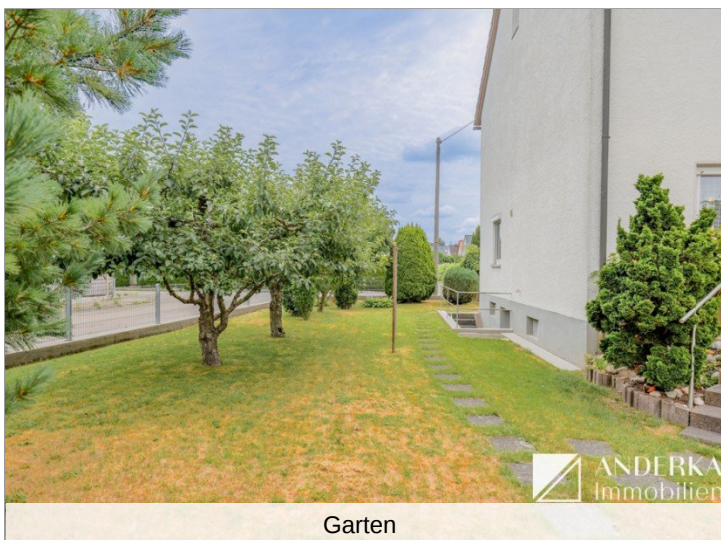
- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



Einzelgarage



Garten



Garten



Garten



Garten



Außenansicht

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



separate Toilette

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



ANDERKA
Immobilien



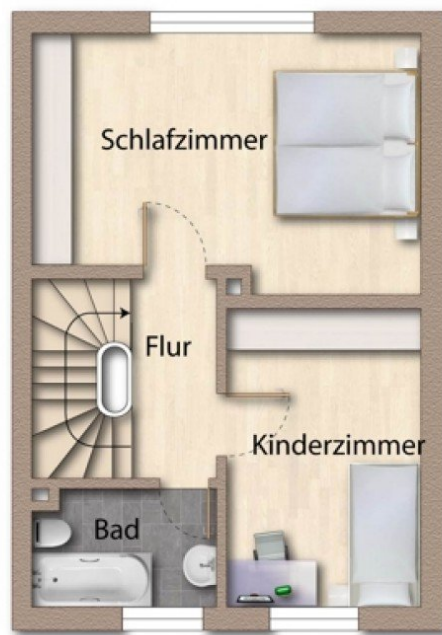
 **ANDERKA**
Immobilien

Edgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



Obergeschoss

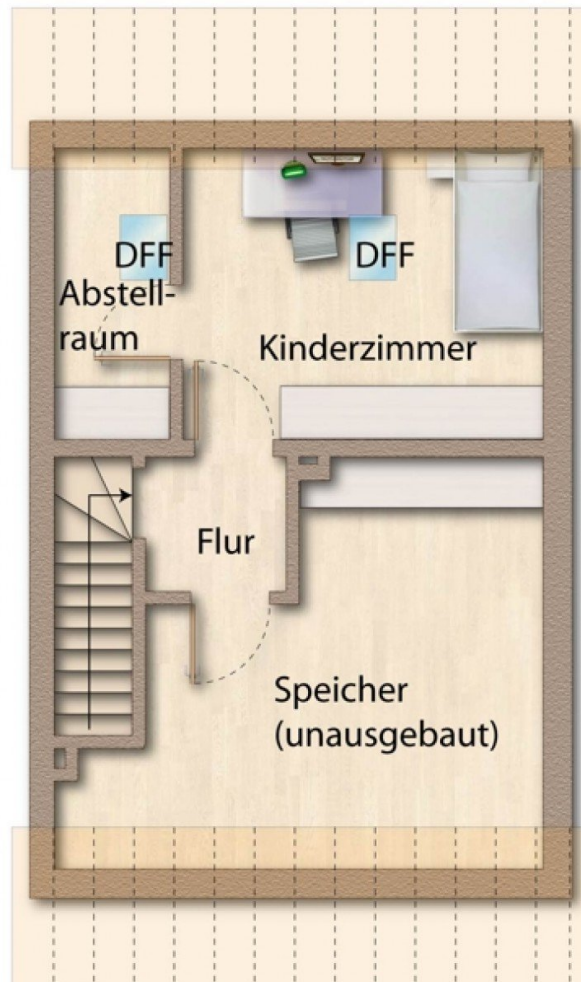
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



ANDERKA
Immobilien



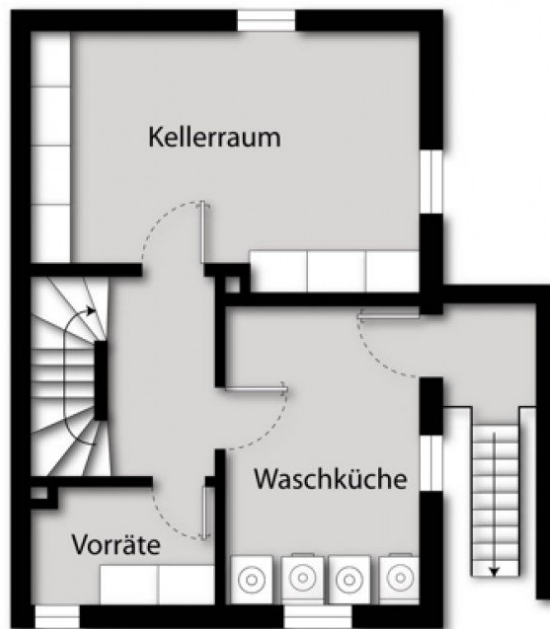
 **ANDERKA**
Immobilien

Dachgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1525



Keller

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 85,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1525



Ansprechpartner:

Frau Luisa Schön

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

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: