



EXPOSÉ

Aufgepasst! Vermietete 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in Günzburg zu verkaufen!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 58,91 m²
Hausgeld (ca.): 297,- €
Anzahl Etagen: 5
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 169.000,-

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 2 Zimmer

> 58,91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1491



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1982
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58,91 m ²
Kaufpreis	169.000,- €
Hausgeld (ca.)	297,- €
Anzahl Etagen	5
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	118,08 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Die gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem im Jahr 1982 erbauten Mehrfamilienhaus und bietet auf ca. 58,91 m² eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Ob als zukünftiges Eigenheim oder als attraktive Kapitalanlage - diese

Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und ihre helle Wohnatmosphäre. Aktuell ist die Wohnung seit 2022 zuverlässig vermietet und bietet Kapitalanlegern bereits laufende Mieteinnahmen. Perspektivisch eignet sie sich ebenso ideal für Singles oder Paare mit dem Wunsch nach einem gemütlichen Zuhause.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen mit viel Tageslicht überzeugt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschköglichkeit, ein Handwaschbecken, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss und sorgt dank des Fensters für eine angenehme Belichtung und Belüftung.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Trockenkeller zur Verfügung.

Die gelungene Raumaufteilung mit hellem Wohn- und Essbereich, separater Küche, großzügigem Schlafzimmer und Dachterrasse bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen und macht diese Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger zu einer interessanten Investition.

Sie sind interessiert? Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!

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

Ausstattung:

ALLGEMEINES
Baujahr: 1982
Wohnfläche: ca. 58,91 m²
Zimmer: 2 Zimmer
gepflegter Zustand
vermietet -> seit 2022
doppelverglaste Kunststofffenster
Heizung: Gas-Zentralheizung (1982)
-> Endenergieverbrauch: 118,8 kWh
-> Energieeffizienzklasse: D
Mieteinnahmen: Kaltmiete 500EUR + Garage 50EUR + Nebenkostenvorauszahlung 160EUR -> Gesamtmiete 710EUR

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1491



Hausgeld Wohnung monatlich 297,00EUR
-> davon Rücklagen: 56,00EUR

AUSSTATTUNG

- # helles & offenes Wohn & Esszimmer mit Zugang auf die Dachterrasse
- # geräumiges Schlafzimmer
- # Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne, Toilette, Handwaschbecken und WMA
- # Küche inkl. Einbauküche
- # separater Kellerraum
- # Einzelgarage
- # Gemeinschaftsräume: Trockenkeller und Fahrradkeller

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.

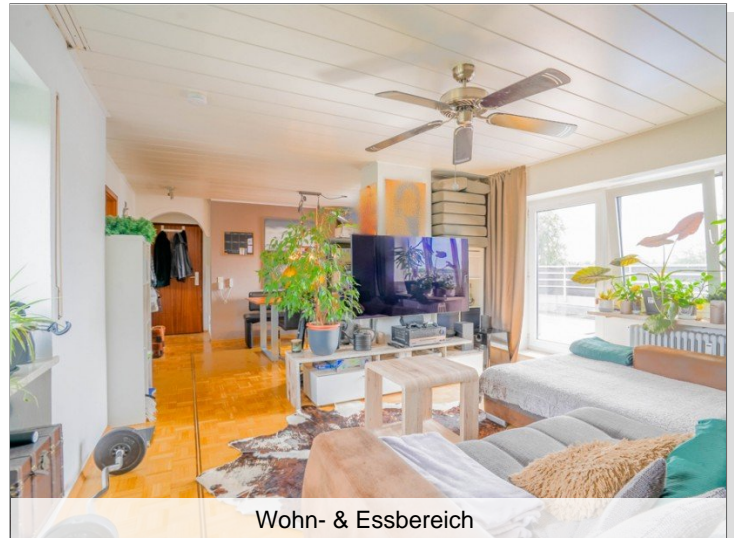
Außer den üblichen Schulen und Kindergärten befinden sich Realschulen und Gymnasien im Ort. Zudem ist Günzburg Sitz einer staatlichen Berufsschule und einer Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie. Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die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

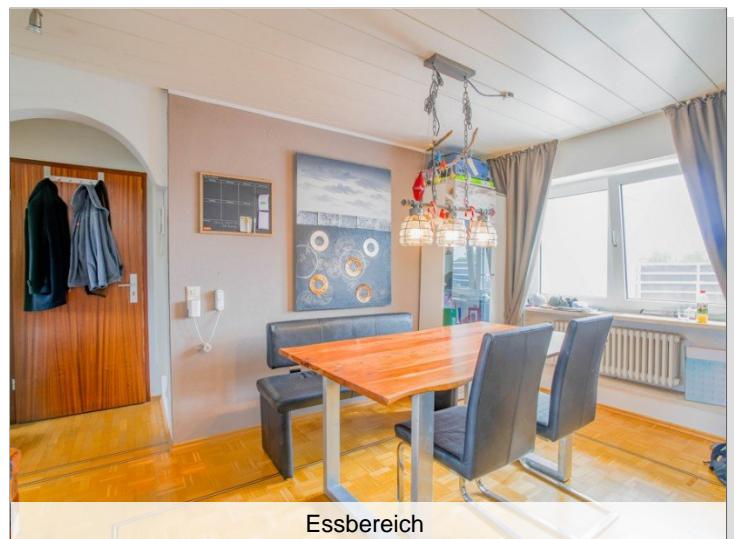
Objektbilder:



Wohn- & Essbereich



Wohnbereich



Essbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1491



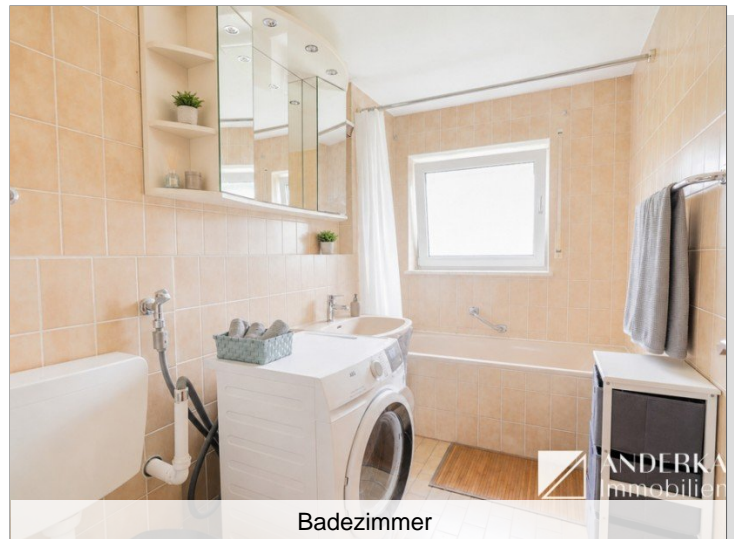
Wohn- & Essbereich



Schlafzimmer



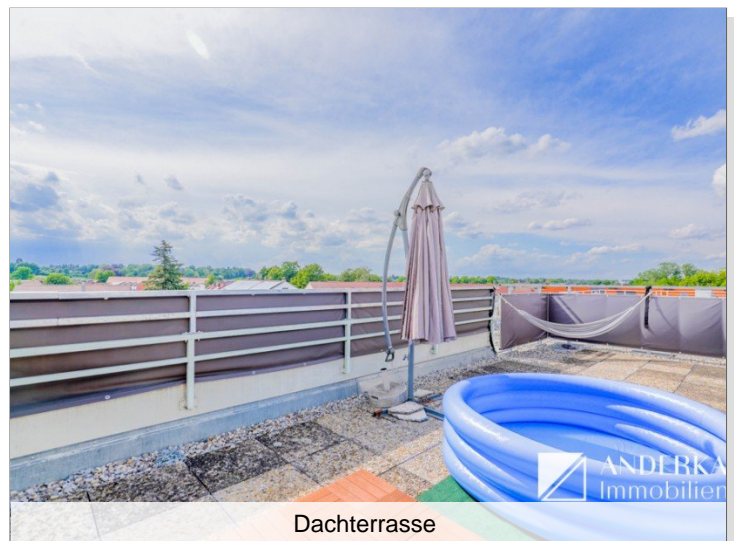
Küche



Badezimmer



Küche

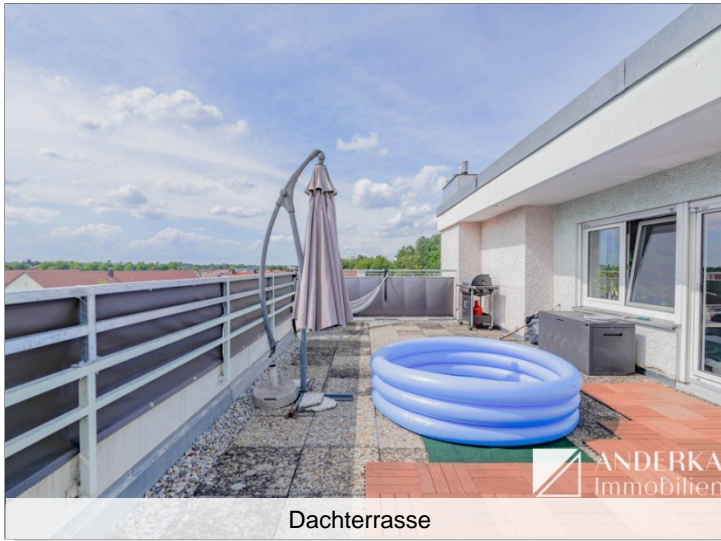


Dachterrasse

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

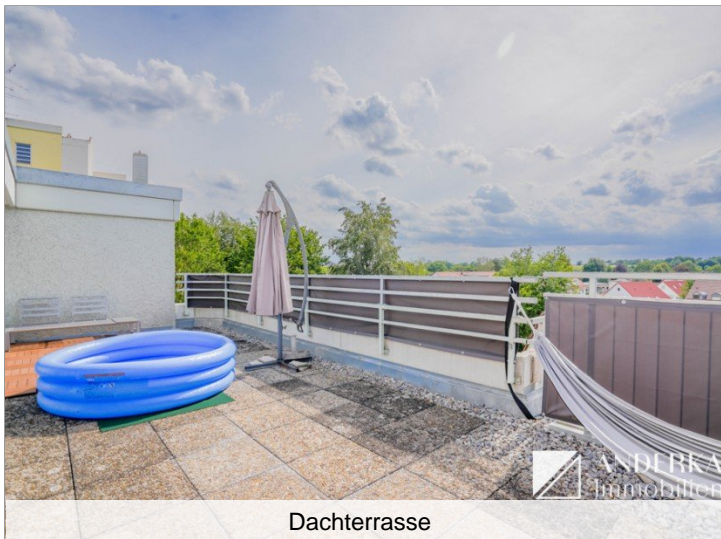
- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1491



Dachterrasse



Außenansicht



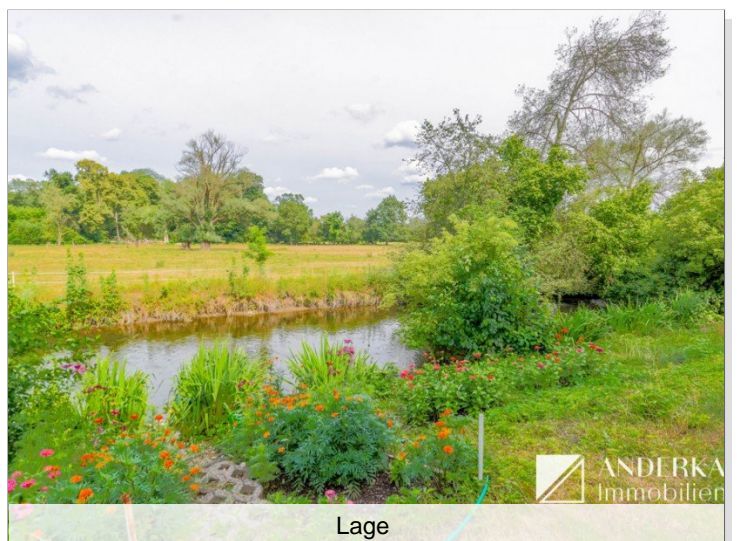
Dachterrasse



Außenansicht



Außenansicht



Lage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1491



Garagen



Garagen



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 58,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1491



