

Den sonnigen, überdachten Südbalkon genießen!
Gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit Garage.



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89335 Ichenhausen
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 67,39 m²
Balkon: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1
Garage: Anzahl 1

Kaufpreis
€ 225.000,-

> Etagenwohnung
> Ichenhausen
> 3 Zimmer

> 67,39 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	67,39 m ²
Kaufpreis	225.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis Baujahr	1996
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Ichenhausen. Mit einer Wohnfläche von ca. 67,39 m² überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte und großzügige Raumaufteilung.

Über den Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe gelangen Sie bequem in alle Räume der Wohnung. Neben dem Elternschlafzimmer stehen ein weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Das helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum Süd-Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie die gemeinschaftliche Nutzung eines Trockenraumes. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage mit elektrischem Tor.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und eine

angenehme Wohnlage legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage über www.anderka-immo.de.

Herr Michael Anderka steht Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und zeigt Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Termine sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Ausstattung:

- # Baujahr 1996
- # Wohnfläche ca. 67,39 m²
- # 3-Zimmer Wohnung
- # 1. Obergeschoss
- # Heizung: Fernwärme
- # doppelverglaste Kunststofffenster
- # Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen
- # Kabelanschluss
- # Hausmeistervollservice
- # Küche
- # Wohn- und Esszimmer
- # zwei Schlafzimmer
- # Tageslichtbad mit Badewanne, Toilette, Waschbecken und WM-Anschluss
- #Süd-Balkon
- # eigener Kellerraum
- # gemeinschaftlicher Trockenraum
- # Fahrradkeller
- # eine Garage mit elektrischem Tor

Lagebeschreibung:

Ichenhausen ist eine charmante Kleinstadt mit rund 6.070 Einwohnern im schwäbischen Landkreis Günzburg und liegt idyllisch an der Günz, einem Nebenfluss der Donau. Die Stadt verbindet historischen Charme mit einer modernen Infrastruktur und zählt zu den beliebten Wohnlagen der Region. Dank ihrer zentralen Lage zwischen Ulm und Augsburg bietet Ichenhausen eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler, Paare und Senioren.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor Ort. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister gewährleisten eine ausgezeichnete Nahversorgung. Darüber hinaus laden zahlreiche Cafés, Restaurants und Gasthäuser zum Verweilen und Genießen ein.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Neben einer Grundschule verfügt Ichenhausen über eine Mittel- und Realschule. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sorgen für eine zuverlässige Betreuung der jüngsten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 67,39 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1512



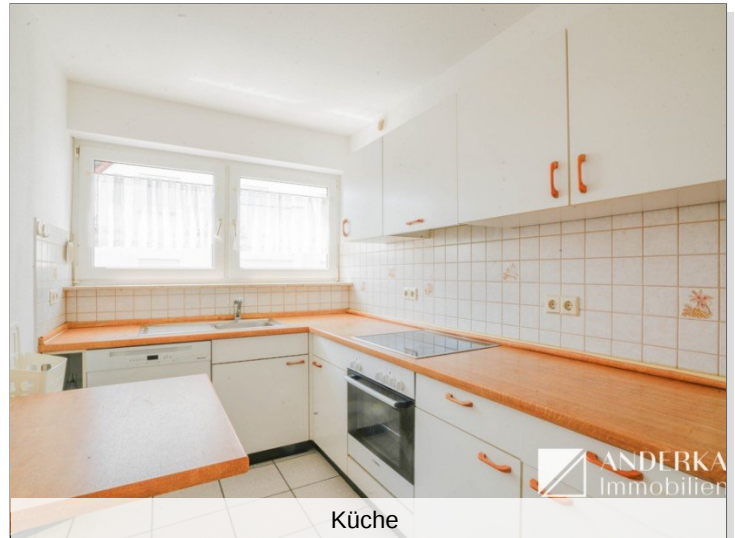
Bewohner und machen die Stadt besonders attraktiv für junge Familien.

Das Freizeitangebot ist vielseitig und bietet für jeden Geschmack die passende Beschäftigung. Zahlreiche Vereine, Sporteinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten fördern das gesellschaftliche Miteinander und schaffen eine hohe Lebensqualität. Die naturnahe Umgebung mit ihren Rad- und Wanderwegen lädt zu aktiver Erholung und abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein.

Besonders prägend für Ichenhausen sind die zahlreichen historischen und kulturellen Sehenswürdigkeiten. Das Bayerische Schulmuseum, die ehemalige Synagoge sowie der jüdische Friedhof zeugen von der bewegten Geschichte der Stadt und machen sie zu einem interessanten Ort für Kultur- und Geschichtsinteressierte.

Auch verkehrstechnisch ist Ichenhausen hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B16 erreichen Sie die Anschlussstelle zur Autobahn A8 in Richtung München und Stuttgart in wenigen Fahrminuten. Die beiden Großstädte Ulm und Augsburg sind ebenfalls

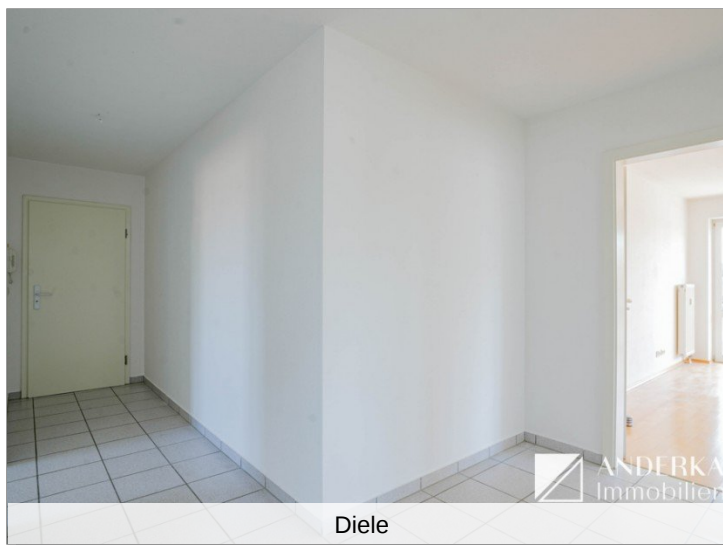
Objektbilder:



Küche



Wohnzimmer



Diele



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 67,39 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1512



Kinderzimmer



Außenansicht



Badezimmer



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 67,39 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512



Ansprechpartner:



Herr Michael Anderka

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-immobilien.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: