



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen und attraktivem Grundstück!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 89335 Ichenhausen
Baujahr: 1953
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 93,12 m²
Nutzfläche (ca.): 40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 544 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 335.000,-

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

- > Doppelhaushälfte
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 93,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1404



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	1953
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	93,12 m ²
Nutzfläche (ca.)	40 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	544 m ²
Kaufpreis	335.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	159,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-09-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2002
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Ichenhausen bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten und gesicherter Vermietung. Das im Jahr 1953 errichtete Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 544 m² und verfügt

über eine Gesamtwohnfläche von rund 93 m² sowie zusätzliche Nutzflächen im voll unterkellerten Bereich.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 53 m² Wohnfläche und bietet eine funktionale Aufteilung mit zwei Zimmern, bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich sowie Badezimmer. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten, was die Attraktivität für Mieter deutlich erhöht und für eine angenehme Wohnqualität sorgt.

Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über ca. 41 m² Wohnfläche und ist ebenfalls als 2-Zimmer-Wohnung mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich und Badezimmer gestaltet. Durch die kompakte und gut nutzbare Raumaufteilung spricht sie insbesondere Singles oder Paare an und ergänzt das Vermietungskonzept ideal.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet ausreichend Abstell- und Nutzflächen sowie Technik- und Waschmöglichkeiten. Außenstellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Objekt wurde im Laufe der Jahre instand gehalten und teilweise modernisiert. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Ausstattungsübersicht detailliert aufgeführt.

Die Lage innerhalb von Ichenhausen überzeugt durch eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Stadtzentrum. Die Anbindung an die Autobahnen A8 und A7 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch eine gute regionale Vernetzung gegeben ist.

Eine solide Bestandsimmobilie mit zwei vermieteten Einheiten, überschaubarer Größe und langfristiger Perspektive - ideal für Kapitalanleger, die auf stabile Mieteinnahmen und nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Herr Alexander Erdmann freut sich auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

- # Baujahr 1953
- # Grundstücksgröße ca. 544 m²
- # Wohnfläche gesamt 93,12 m²
- # Zwei Wohnungen - zählertechnisch komplett getrennt!
- # voll unterkellert (Waschküche, Technik, Abstellmöglichkeiten)
- # Außenstellplätze
- # Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung bereits durchgeführt

- WOHNUNG 1 im Erdgeschoss
- # 2 Zimmer
- # ca. 53 m² Wohnfläche
- # Schlafzimmer
- # Wohnzimmer
- # Küche / Essen

- > Doppelhaushälfte
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 93,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1404



- # Badezimmer
- # Terrasse & Garten
- # Kaltmiete/Monat 367,99 EUR
- > NK/Monat 170 EUR

WOHNUNG 2 im Obergeschoss

- # 2 Zimmer
- # ca. 41 m² Wohnfläche
- # Schlafzimmer
- # Wohnzimmer
- # Küche / Essen
- # Badezimmer
- # Kaltmiete/Monat 255,47 EUR
- > NK/Monat 175 EUR

SANIERUNGEN

- # Elektrik 2006
- # Neue Fenster WHG 1 EG 2001
- # Renovierung WHG 1 EG 2002 & Gesamtanierung 2006/07
- Elektroinstallation
- Putzarbeiten im Keller
- Neue Fußböden
- neue Innentüren
- WDVS-System
- Bad EG und OG
- # Neue Haustüre 2004
- # Rollläden 2019
- # Dachfenster 2019
- # Schließanlage 2022
- # Einschubtreppe zu Dachspitz 2023
- # Treppenbelag PVC 2023

Lagebeschreibung:

Ichenhausen ist eine attraktive Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Sie liegt an der Günz und ist von einer reizvollen Landschaft aus Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten umgeben. Der historische Stadtkern mit seinen gepflegten Gebäuden prägt das Ortsbild und verleiht der Stadt einen besonderen Charme.

Mit rund 9.000 Einwohnern bietet Ichenhausen eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Struktur. Die Stadt ist familienfreundlich und zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben sowie ein gutes nachbarschaftliches Miteinander aus. Zahlreiche Veranstaltungen fördern den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist gut entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Handwerksbetriebe und Dienstleister sind vor Ort vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinärzte, Facharztpraxen und Apotheken gesichert. Krankenhäuser und weitere

medizinische Angebote befinden sich im nahegelegenen Günzburg.

Für Familien steht ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule befinden sich direkt in Ichenhausen. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar. Sportvereine, Musikangebote und Freizeitgruppen ergänzen das Angebot für Kinder und Jugendliche.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten Erholung und Abwechslung. Rad- und Wanderwege entlang der Günz, Sportanlagen, Spielplätze und Grünflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein. Kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste bereichern das Leben in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Busverbindungen verbinden Ichenhausen mit der Region, Bahnanschlüsse befinden sich in den Nachbarorten. Die Autobahnen A8 und A7 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Ballungsräume.

Objektbilder:



Treppenhaus

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 93,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1404



ANDERKA
Immobilien



WE 1 Kochen / Essen



WE 1 Terrasse



WE 1 Kochen / Essen



WE 1 Schlafzimmer



WE 1 Wohnzimmer



WE 2 Kochen / Essen

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 93,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1404



ANDERKA Immobilien



WE 2 Wohnzimmer



Außenansicht



ChatGPT Image 26. Feb. 2026, 16_54_31



Außenansicht



WE 2 Schlafzimmer



Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 93,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1404



ANDERKA
Immobilien



Außenansicht



WE 1 Badezimmer



WE 1 Diele



WE 2 Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 93,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1404



ANDERKA
Immobilien



WE 2 Badezimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 93,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1404



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 93,12 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1404



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

WE 2 Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

