



EXPOSÉ

Einfamilienhaus mit Gestaltungspotenzial - hier entsteht Ihr neues Zuhause.



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 160 m²
Grundstücksfläche (ca.): 680 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 529.000,-

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

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1974
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	160 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	680 m ²
Kaufpreis	529.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1974
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Endlich Platz für Familie, Leben und Zukunft - Einfamilienhaus mit Süd-/Westgarten in Reisingburg.

Dieses Haus ist kein glattpolierter Neubau von der Stange - sondern ein echtes Zuhause mit Substanz, Raum und Möglichkeiten. In angenehmer Wohnlage vom beliebten Günzburger Stadtteil Reisingburg wartet ein massiv gebautes Einfamilienhaus auf junge Familien, die Platz brauchen, Ideen haben und sich ein Zuhause ganz nach ihrem Geschmack schaffen möchten.

Auf ca. 160 m² Wohnfläche und einem rund 680 m² großen Grundstück bietet das Haus genau das, was im Familienalltag zählt: viel Raum, eine klare Aufteilung und kurze Wege. Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Flur, Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen

Süd-/Westterrasse, Küche mit Speis, Schlafzimmer, Büro, Bad und separatem WC.

Im 1980 umgebauten Dachgeschoss wird es besonders familienfreundlich: drei geräumige Kinderzimmer, ein zusätzliches Bad/WC, ein offener Flurbereich und ein Balkonzugang von einem der Zimmer - ideal für Kinder, Homeoffice, Gäste oder Hobbys. Zusätzlich birgt ein nicht ausgebauter Speicher noch Ausbaupotenzial.

Das 1974 errichtete Haus ist voll unterkellert und verfügt über Holzfenster, eine Öl-Zentralheizung, eine Einzelgarage sowie einen Stellplatz vor dem Haus. Das Haus ist solide und massiv gebaut; die Dämmung der Außenwände und des Dachs entspricht dem 1974 üblichen Standard. Auch wenn (gemessen an heutigen Standards) Renovierungsbedarf besteht, so kann das Haus doch sofort bezogen werden.

Wer nicht nur ein Haus kaufen, sondern ein Zuhause gestalten möchte, findet hier die perfekte Basis.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.
Tel. (08221)9166891
Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- Allgemein.
- o Einfamilienhaus in massiver Bauweise
 - o Baujahr 1974, Dachgeschossumbau ca. 1980
 - o ca. 160 m² Wohnfläche
 - o ca. 680 m² Grundstücksfläche
 - o voll unterkellert

- Wohnen & Raumaufteilung.
- o großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
 - o offene Dielen- und Flurbereiche im Erd- und Dachgeschoss
 - o Küche mit großer separater Speis
 - o insgesamt mehrere gut nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
 - o zusätzliches Bad/WC im Dachgeschoss

- Außenbereich.
- o Süd-/Westterrasse mit schönem Gartenbereich
 - o Balkon im Dachgeschoss, zugänglich von einem Kinderzimmer
 - o Einzelgarage sowie Stellplatz vor dem Haus

- Technik & Zustand.
- o Öl-Zentralheizung BJ 1998
 - o Holzfenster vom Baujahr
 - o renovierungsbedürftiger Zustand mit attraktivem Gestaltungspotenzial

** Energieausweis in Arbeit **

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



ANDERKA
Immobilien

Lagebeschreibung:

Willkommen in Günzburg-Reisensburg - einem Ortsteil, der genau das bietet, was junge Familien suchen: ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld, viel Ruhe und dennoch kurze Wege in die Stadt.

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Wohnlage. Hier wohnt man entspannt, nachbarschaftlich und mit einem Gefühl von Zuhause. Kinder können in einem ruhigen Umfeld aufwachsen, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote in Günzburg schnell erreichbar sind.

Reisensburg verbindet dörflichen Charme mit der Nähe zur Stadt. Spaziergänge, Radtouren und grüne Erholungsflächen liegen praktisch vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von der sehr guten Infrastruktur der Großen Kreisstadt Günzburg mit ihrer historischen Innenstadt, vielfältiger Gastronomie, Bahnhof, Freizeitangeboten und dem beliebten LEGOLAND Deutschland Resort.

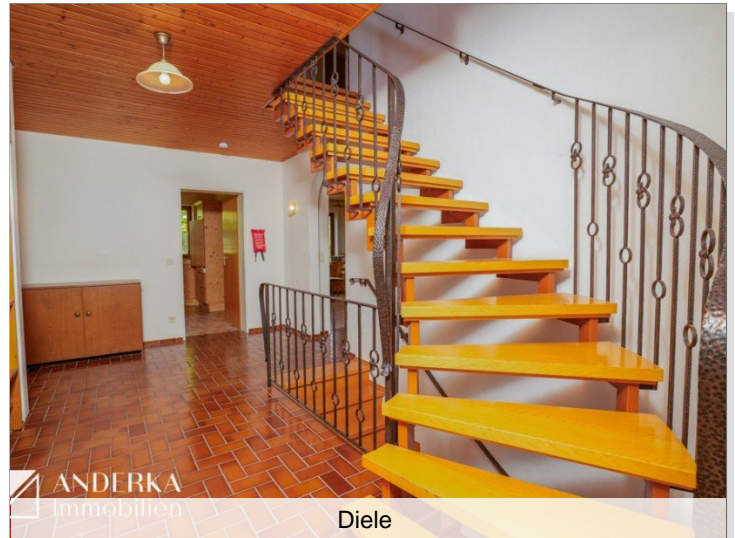
Auch für Pendler ist die Lage attraktiv: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind Ulm, Augsburg und die umliegenden Wirtschaftsstandorte gut erreichbar.

Eine Lage, die Familienalltag leichter macht - ruhig, praktisch und sympathisch. Genau der richtige Ort, um anzukommen, zu bleiben und Zukunft zu gestalten.

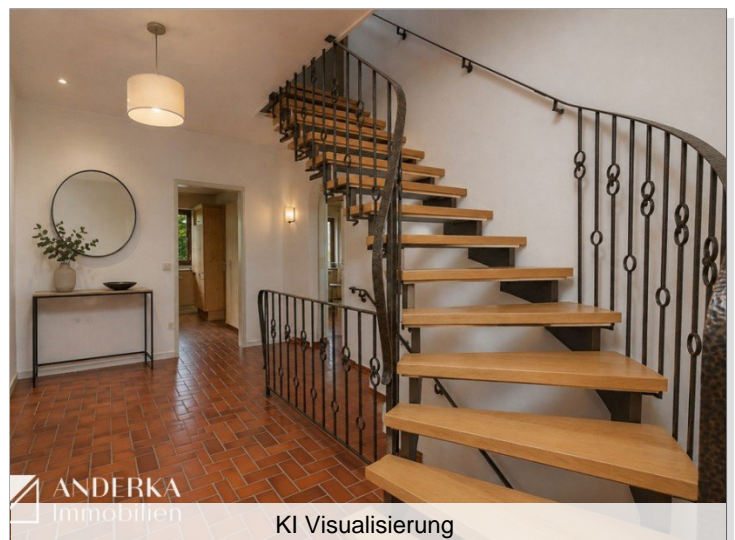
Objektbilder:



KI Visualisierung



Diele



KI Visualisierung



Kind/Büro

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

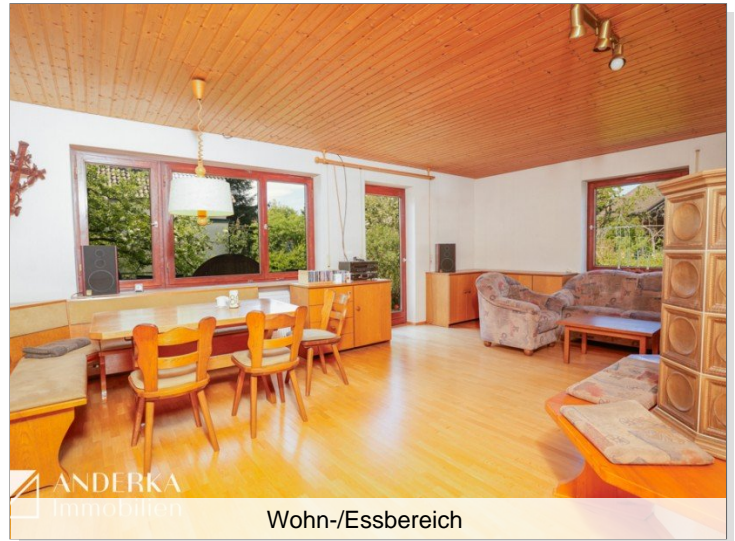
- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



ANDERKA
Immobilien



KI Visualisierung



Wohn-/Essbereich



Küche



KI Visualisierung



KI Visualisierung



Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

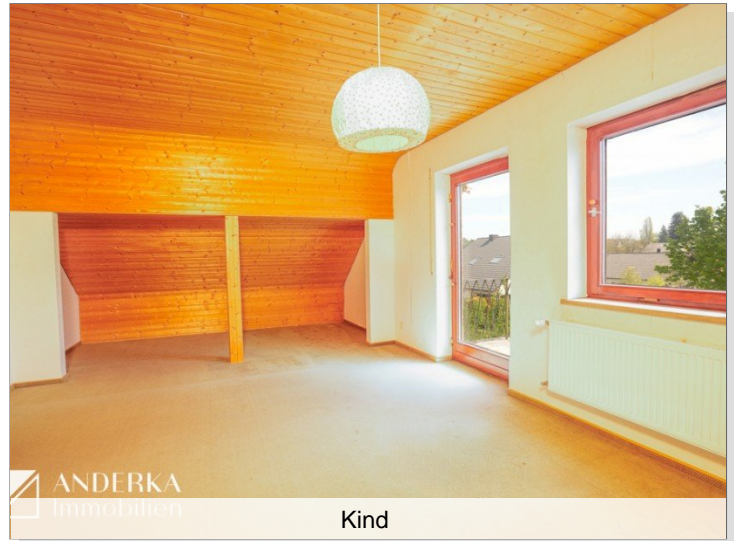
- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



ANDERKA
Immobilien



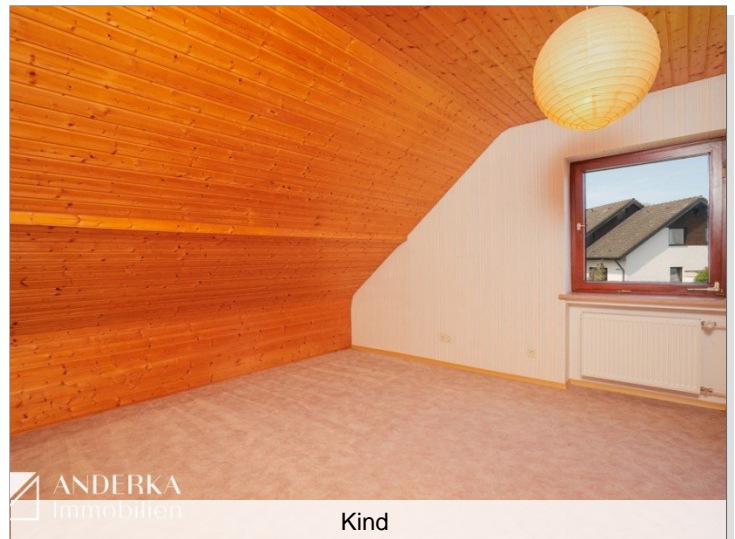
KI Visualisierung



Kind



Diele DG



Kind



KI Visualisierung



KI Visualisierung

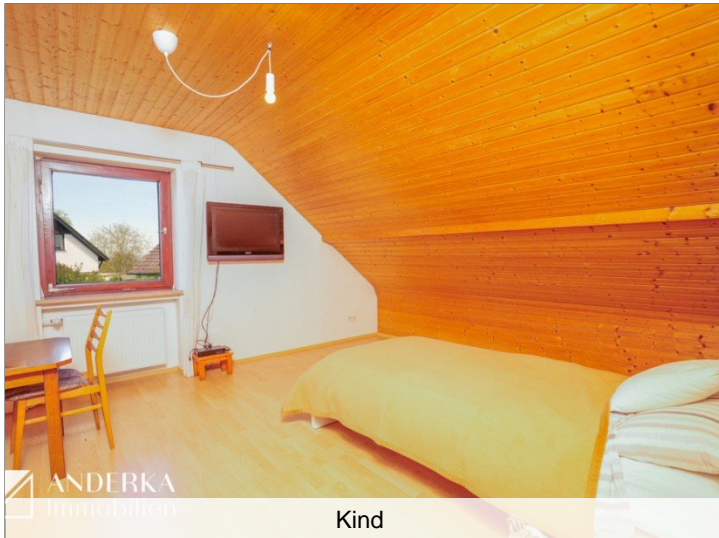
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



ANDERKA
Immobilien



Kind



KI Visualisierung



KI Visualisierung



Einfahrt



Hausansicht hinten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



ANDERKA
Immobilien



Bad



Bad DG



KI Visualisierung



Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



ANDERKA
Immobilien



Erdgeschoss

ANDERKA
Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Dachgeschoss

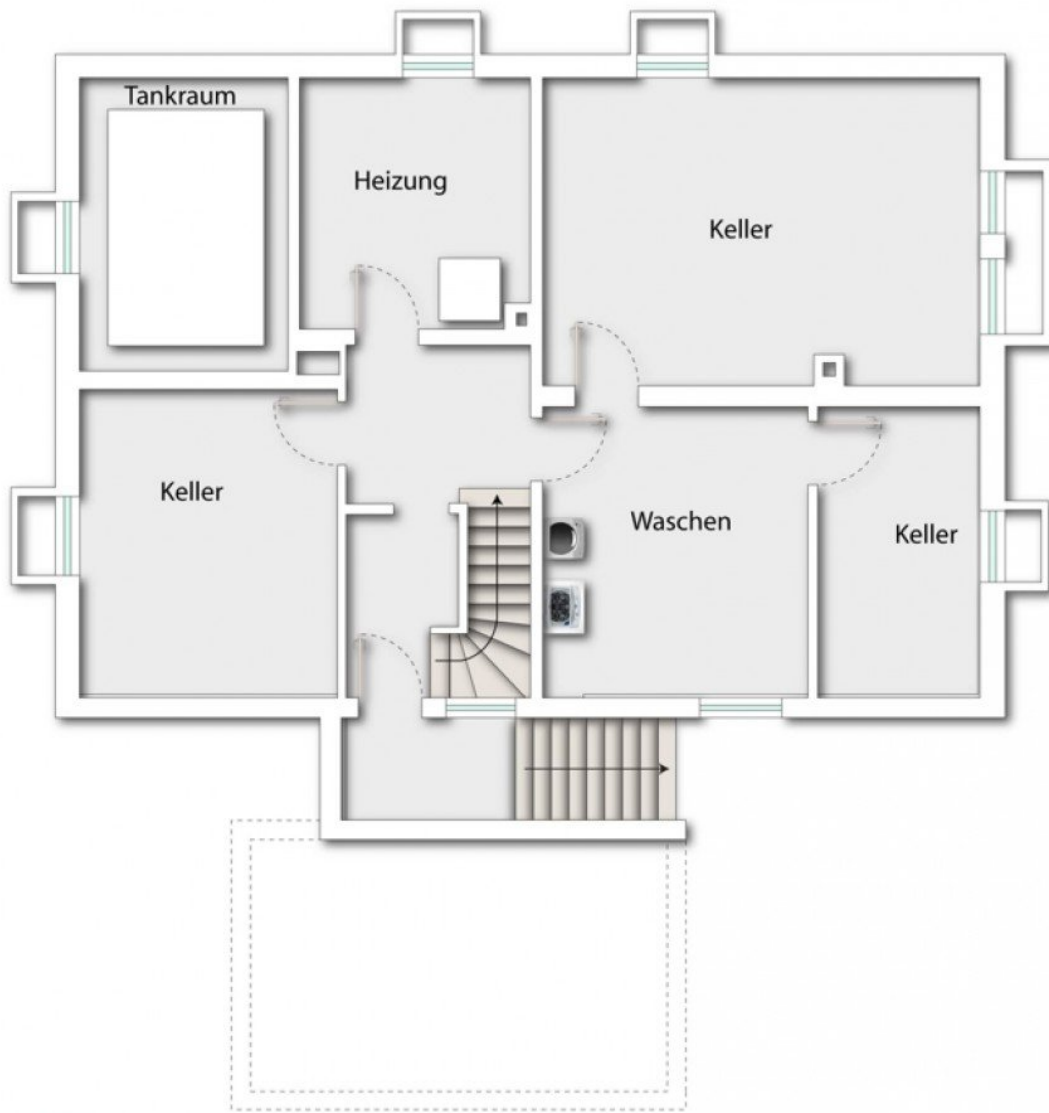
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1455



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Kellergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

