



EXPOSÉ

Familienidylle in ruhiger Lage! Charmante Doppelhaushälfte in Bibertal-Opferstetten zu vermieten!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 89346 Bibertal / Opferstetten
Baujahr: 1994
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 111,53 m²
Grundstücksfläche (ca.): 311 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.500,- €
Balkon: ja

Kaltmiete
€ 1.300,-

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
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89346 Bibertal / Opferstetten
Baujahr	1994
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	111,53 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	311 m ²
Kaltmiete	1.300,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.500,- €
Kautions	3.900,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	86,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-09-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.07.2026

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



Objektbeschreibung:

Diese großzügige, gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 112 m² befindet sich in absolut ruhiger Lage im Bibertaler Ortsteil Opferstetten. Die kleine, familiäre Wohnsiedlung liegt direkt an weitläufigen Feldern und überzeugt ohne Durchgangsverkehr durch ein besonders angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Der Eingang des Hauses befindet sich auf der Rückseite und führt in eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Direkt im Eingangsbereich befindet sich ein praktisches Duschbad mit Gäste-WC. Von der Diele aus gelangt man in das Esszimmer, das durch einen großen Durchgang offen mit dem geräumigen Wohnzimmer verbunden ist. Der gemütliche Kamin sorgt hier für eine angenehme Wohnatmosphäre und kann bei Interesse vom aktuellen Mieter abgelöst werden. Vom Wohnbereich aus besteht direkter Zugang zur Terrasse sowie zum Garten vor dem Haus. Die Küche ist durch eine Schiebetüre vom Wohn- und Essbereich getrennt. Die vorhandene Einbauküche kann ebenfalls abgelöst werden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette sowie einem großen Dachfenster. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon. Ein weiteres Zimmer bietet ebenfalls Zugang auf denselben Balkon. Zusätzlich steht noch ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Büro, Ankleide oder Gästezimmer eignet. Über eine Raumpartrepppe gelangt man auf den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Auch der Keller überzeugt mit viel Platz und guten Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich eine Waschküche, ein großer Vorratsraum, ein Party- bzw. Hobbyraum, ein weiterer Abstellraum sowie der Heizungskeller mit Öltanks.

Ergänzt wird das Angebot durch einen weiteren Gartenbereich auf der Rückseite des Hauses, der individuell gestaltet und genutzt werden kann.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und senden uns direkt eine Anfrage über www.anderka-immo.de.

Ansprechpartnerin: Frau Tanja Sohr

Ausstattung:

Warmmiete zzgl. Heizung, Strom, Internet, Telefon

- # Baujahr 1994
- # Wohnfläche ca. 112 m²
- # Grundstücksgröße ca. 311 m²
- # Öl Zentralheizung
- # 2-fach-isoliertverglaste Kunststofffenster
- # Bodenbeläge: PVC, Fliesen

- # Internetanschluss (ab Sommer 2026 Glasfaser)
- # SAT Anlage
- # eine Einzelgarage (im Mietpreis enthalten)

ERDGESCHOSS:

- # Garderobe im Eingangsbereich
- # Duschbad mit Gäste Toilette
- # großes Wohn- und Esszimmer
- # Schvedenofen kann abgelöst werden
- # Zugang auf Terrasse
- # kleiner, gepflegter Garten vor und hinter dem Haus
- # Küche (Einbauküche kann abgelöst werden)

DACHGESCHOSS:

- # drei Schlafzimmer (Eltern, Kind, Büro, Ankleide...)
- # zwei Zimmer davon mit Zugang auf den Balkon
- # Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Doppelwaschbecken
- # Raumpartrepppe auf den Dachboden

KELLER:

- # ein Party-/Hobbyraum
- # Waschküche
- # großer Vorratsraum
- # Heizungsraum mit Öltanks
- # keine Haustiere erwünscht

Lagebeschreibung:

Opferstetten ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Bibertal im schwäbischen Landkreis Günzburg und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die ländliche Umgebung, geprägt von Wiesen, Feldern und kleinen Waldgebieten, bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Anbindung an die umliegenden Städte Günzburg, Weißenhorn und Ulm.

Die Gemeinde Bibertal zählt insgesamt rund 5.000 Einwohner und verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Gastronomie sowie verschiedenen Dienstleistungsangeboten. Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Ortsteilen beziehungsweise in Günzburg und Weißenhorn und sind schnell erreichbar.

Familien profitieren von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot. In der Gemeinde stehen Kindergärten sowie eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Günzburg, Weißenhorn und Neu-Ulm und sind bequem mit dem Schulbus erreichbar.

Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Rad-

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



und Wanderwege, Sportvereine sowie die Nähe zur Natur sorgen für einen hohen Freizeitwert. Auch Ausflugsziele wie das Legoland Deutschland in Günzburg oder die Donau-Region befinden sich in komfortabler Entfernung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr attraktiv. Über die Bundesstraße B10 sowie die nahegelegene Autobahn A8 München-Stuttgart sind Ulm, Augsburg und München gut erreichbar. Der Bahnhof Günzburg mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr ergänzt die gute Infrastruktur des Standorts. Öffentliche Busverbindungen verbinden Opferstetten mit den umliegenden Ortsteilen und Städten.

Objektbilder:



Eingangsbereich



Küche



Esszimmer



Küche



Durchgang Wohnzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



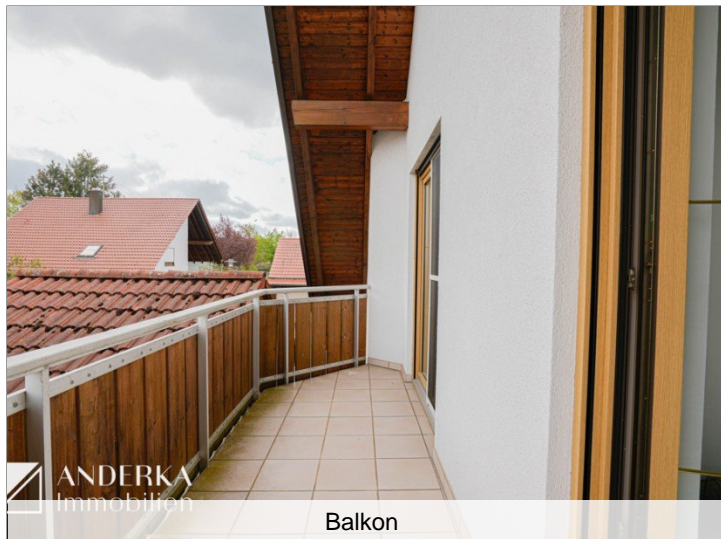
ANDERKA Immobilien



Balkon



Terrasse



Balkon



Garten



Hausansicht von vorne



Hausansicht von hinten /Eingang

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



Aussicht



Duschbad im EG



Diele



Duschbad im EG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

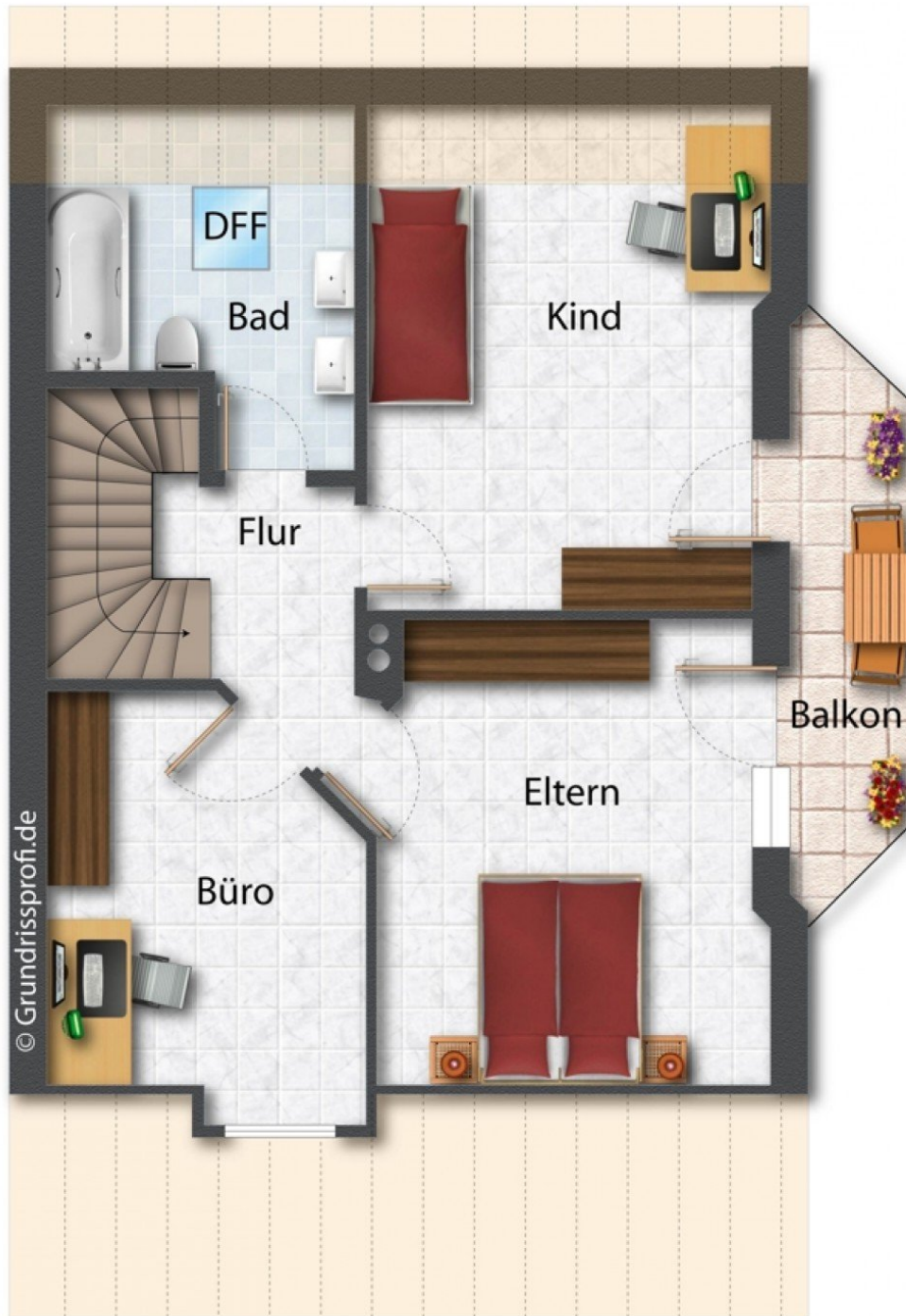
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



ANDERKA
Immobilien



© Grundrissprofi.de

ANDERKA
Immobilien

Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

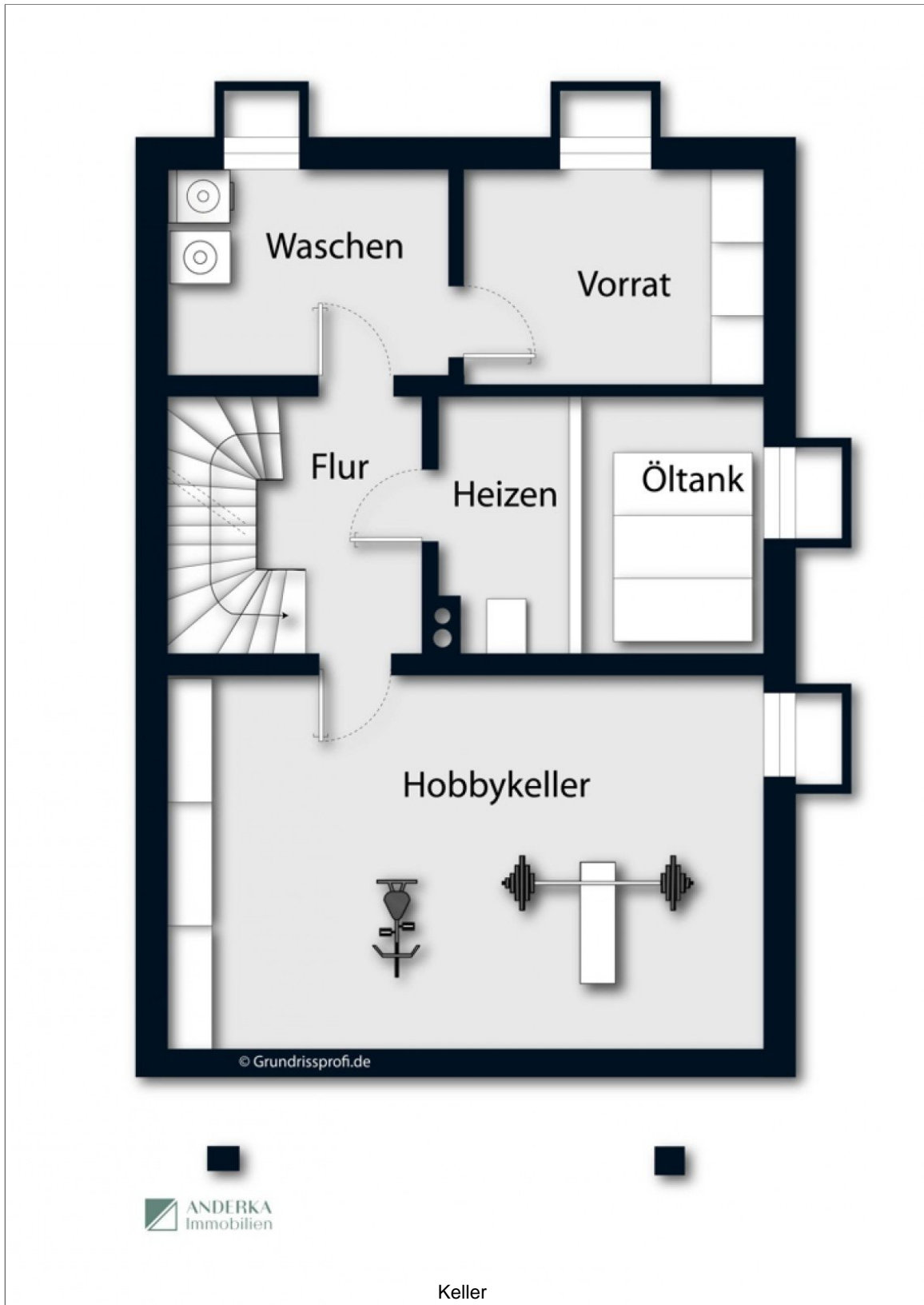
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Bibertal / Opferstetten
- > 4 Zimmer

- > 111,53 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1469



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

