



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Gepflegt, modernisiert & gut gelegen: Bezugsfertige Doppelhaushälfte in Günzburg.



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1981

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 132 m²

Grundstücksfläche (ca.): 332 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 465.000,-

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
> Günzburg
> 5 Zimmer

> 132 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1433



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1981
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	132 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	332 m ²
Kaufpreis	465.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1981
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte in Günzburg überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehm großzügiges Platzangebot und zahlreiche Modernisierungen. Das Haus wurde Anfang der 1980er-Jahre erbaut (Baujahr ca. 1981/1982), ist voll unterkellert und präsentiert sich in einem äußerst ordentlichen Zustand - ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf im Homeoffice.

Auf ca. 130 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und schafft zusätzliche Rückzugs- oder Arbeitsbereiche. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den Außenbereich mit Terrasse; zudem steht ein Balkon zur Verfügung - perfekte Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Das ca. 332 m² große Grundstück wurde außen komplett neu angelegt

und bietet eine gepflegte Umgebung mit attraktivem Gesamteindruck. Auch technisch wurde laufend investiert: Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2014, die Fenster wurden vollständig zwischen 2005 und 2009 erneuert.

Aufgrund des Jahrhunderthochwassers 2024 stand der Keller hüft hoch unter Wasser. Dies war bis dahin einmalig seit Bau. Durch eine schnelle Reaktion der Eigentümer konnte jeglicher Schaden abgewendet werden. Der Keller wurde von einer Fachfirma professionell gereinigt, komplett getrocknet und erneuert.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und eignet sich ideal für Käufer, die ein gepflegtes Haus in Günzburg mit solider Bausubstanz, modernisierten Kerngewerken und sofortiger Bezugsmöglichkeit suchen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891
Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- # Baujahr 1981
- # Grundstücksfläche ca. 332 m²
- # Wohnfläche ca. 130 m²
- # Heizung Baujahr 2014
- # Massive Bauweise 36,5 cm Ziegel
- # Fenster komplett erneuert zw. 2005 und 2009
- # Keller komplett erneuert 2024
- # sehr gepflegt
- # Dachgeschoss ausgebaut
- # Außenanlage komplett neu und schön angelegt
- # Einzelgarage mit Zugang zum Garten

Energieausweis ist in Arbeit!

Lagebeschreibung:

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in attraktiver, zentrumsnaher Wohnlage von Günzburg. Das Stadtzentrum ist in kurzer Distanz erreichbar (ca. 1 km) und bietet eine sehr gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie kulturellen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung ist vorteilhaft: Die nächste Autobahnanbindung liegt nur wenige Fahrminuten entfernt (ca. 3,6 km), wodurch auch Pendler von einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte profitieren. Gleichzeitig überzeugt die Umgebung durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur.

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

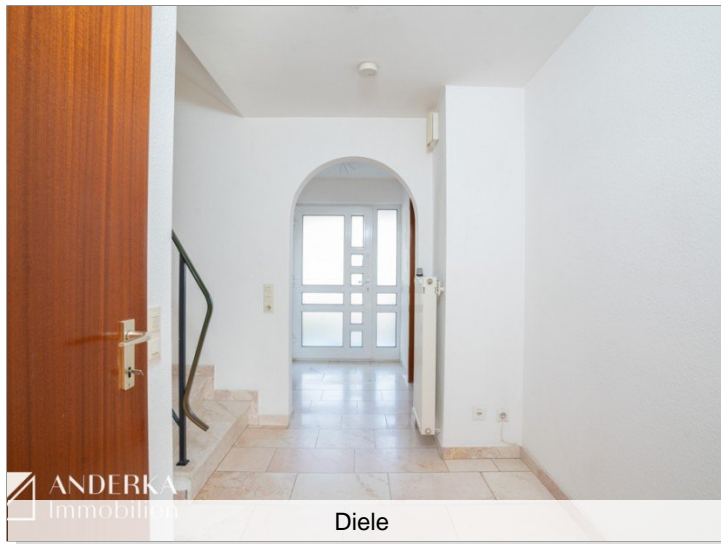
- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1433



Besonders familienfreundlich ist das umfassende Bildungs- und Betreuungsangebot in der Nähe. Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 0,1 km). Grundschule, Realschule und Gymnasium sind ebenfalls bequem erreichbar (ca. 0,8-0,9 km) und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Insgesamt vereint die Lage urbanen Komfort mit einer gewachsenen, ruhigen Wohnstruktur - ideal für Familien, Berufstätige und alle, die zentrale Erreichbarkeit und ein funktionierendes Umfeld zu schätzen wissen.

Objektbilder:



Diele



Küche



Essen/Wohnen



Wohnen



Kind

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1433



ANDERKA
Immobilien



Flur OG



Kinderzimmer



Schlafen



Bad



KI-Visualisierung



Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1433



ANDERKA
Immobilien



Dachgeschoss



Garten



KI-Visualisierung DG



Hausansicht hinten



Dachgeschoss



Garten

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1433



ANDERKA
Immobilien



Terrasse



Treppe



Hausansicht



Hausansicht



Balkon

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1433



Bad



Potentielles Bad DG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1433



ANDERKA
Immobilien



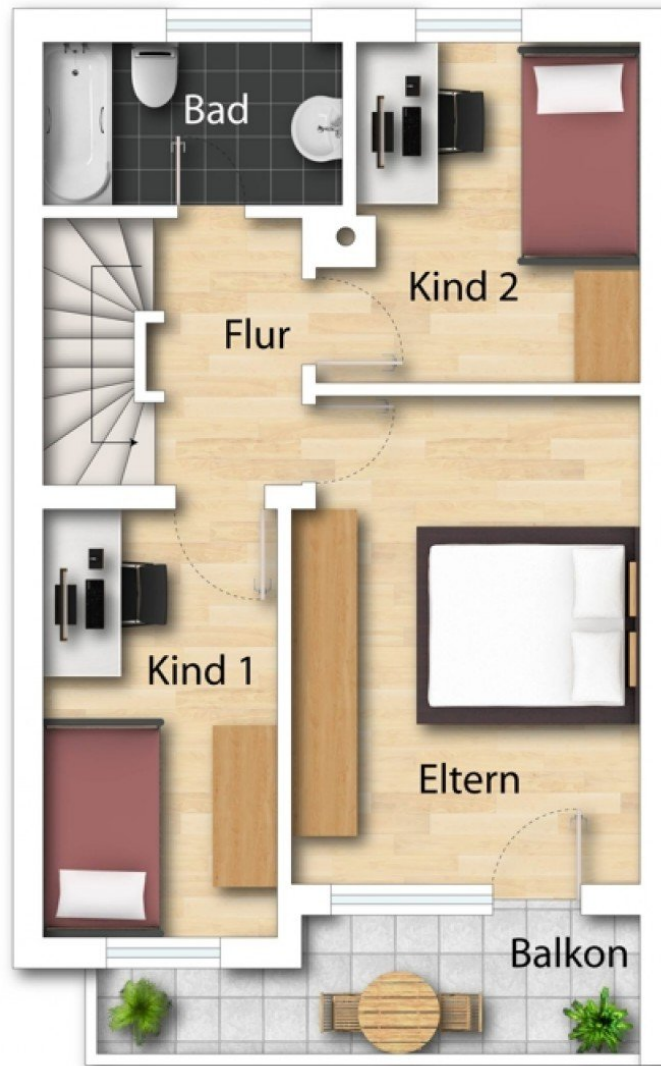
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1433



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Obergeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 132 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1433

