ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und KfW-70-Standard in Günzburg



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 2012
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 85 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Garage: ja

Kaufpreis € 396.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1600



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	2012
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m²
Kaufpreis	396.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	72,29 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-12-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2013
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas, Solar
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Januar 2027
Provision für Käufer	2,975% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1600



Objektbeschreibung:

Viel Licht, ein großer Balkon und ein Energiestandard, der heute noch überzeugt: Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Günzburg verbindet zeitgemäße Haustechnik mit der Ruhe eines kleinen Hauses.

Die Wohnung liegt im Obergeschoss eines freistehenden Zweifamilienhauses aus dem Jahr 2012. Mit nur zwei Wohneinheiten bleibt die Hausgemeinschaft überschaubar und angenehm privat. Eine externe Hausverwaltung gibt es nicht: Die beiden Eigentümer organisieren das Haus gemeinsam und teilen sich die laufenden Kosten.

Auf ca. 85 m² Wohnfläche verteilen sich ein Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, das Tageslichtbad und ein Abstellraum. Ein besonderer Pluspunkt ist der Balkon mit ca. 12 m². Die elektrische Markise spendet an sonnigen Tagen Schatten. Zusätzlichen Stauraum bietet der gemeinschaftlich genutzte Dachboden.

Das Haus wurde als KfW-Effizienzhaus 70 errichtet. Eine solarunterstützte Gas-Zentralheizung, eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für ein angenehmes Raumklima bei niedrigem Energieverbrauch. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und wurde gepflegt.

Zur Wohnung gehören ein Garagenstellplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz. Die Wohnung ist ab Januar 2027 verfügbar.

Ausstattung:

GEBÄUDE & ENERGIE
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit nur 2 Wohneinheiten
- Selbstverwaltete Eigentümergemeinschaft, keine Kosten für eine Hausverwaltung
- kalkulatorisches Hausgeld ca. 210EUR monatlich
- Baujahr 2012
- KfW-Effizienzhaus 70
- Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden

WOHNEN
- Ca. 85 m² Wohnfläche im Obergeschoss
- 3 Zimmer, davon zwei Schlafzimmer
- Fußbodenheizung
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbad, komplett gefliest, mit Badewanne und Dusche
- Praktischer Abstellraum
- SAT-Anlage

AUSSENBEREICH & STAURAUM
- Balkon mit ca. 12 m² Fläche und elektrischer Markise
- Gemeinschaftlich genutzter Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Garagenstellplatz
- Pkw-Außenstellplatz

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet im Westen von Günzburg. Viele Wege des Alltags lassen sich hier zu Fuß oder mit dem Rad erledigen.

Ein Lebensmittelmarkt befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, ein Discounter liegt ca. 500 m von der Wohnung. Die Schule Auf der Bleiche ist ca. 600 m entfernt, Kindergärten gibt es im näheren Umfeld. Ärzte und Apotheken sind in der Stadt gut erreichbar.

In die historische Altstadt mit Marktplatz, Cafés und kleinen Geschäften gelangen Sie bequem zu Fuß. Der Bahnhof Günzburg liegt ca. 1,5 km entfernt und bietet Verbindungen nach Ulm, Augsburg und München.

Für Spaziergänge und Radtouren bieten sich die Donauauen und das Günztal an. Günzburg ist zudem Startpunkt des Radfernwegs Via Julia, der auf den Spuren der Römerstraße bis nach Salzburg führt.

Über die nahe A8-Anschlussstelle Günzburg sind Ulm (ca. 30 km) und Augsburg (ca. 55 km) schnell erreicht. Über das Autobahnkreuz Ulm/Elchingen besteht Anschluss an die A7.

Eine Lage, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen und einer sehr guten Anbindung an die Region verbindet.

Sonstiges:

VERWALTUNG UND KOSTEN
Die Eigentümergemeinschaft aus zwei Parteien verwaltet sich selbst, Kosten für eine Hausverwaltung fallen nicht an. Die gemeinschaftlichen Kosten (Heizung, Warm- und Kaltwasser, Gebäudeversicherung, Allgemeinstrom, Wartung) betragen für diese Wohnung kalkulatorisch ca. 210 EUR monatlich. Eine gemeinsame Instandhaltungsrücklage wird derzeit nicht gebildet. Grundsteuer und Müllgebühren trägt jeder Eigentümer separat. Eine Aufstellung der anteiligen Kosten stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VERFÜGBARKEIT
Die Wohnung ist ab Januar 2027 verfügbar.

PROVISION
Die Käuferprovision beträgt 2,975 % des Kaufpreises inkl. 19 % USt. und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig.

BESICHTIGUNG
Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Ihr Ansprechpartner: Herr Simon Itzelberger.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

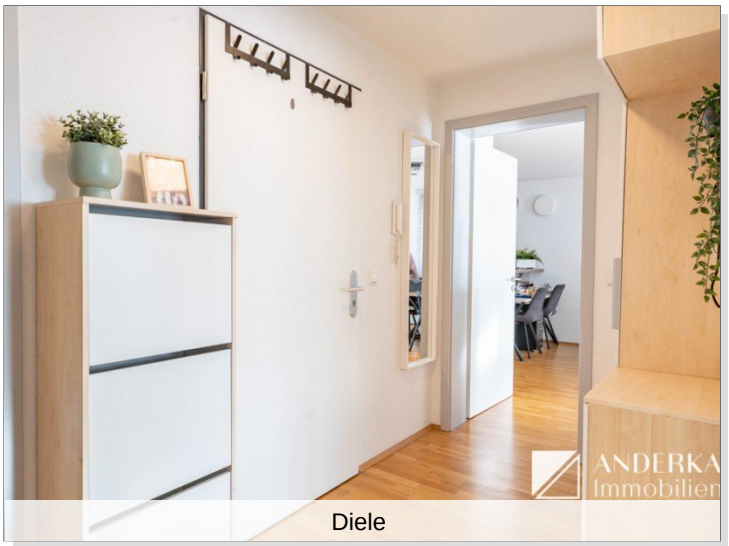
Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1600



Objektbilder:



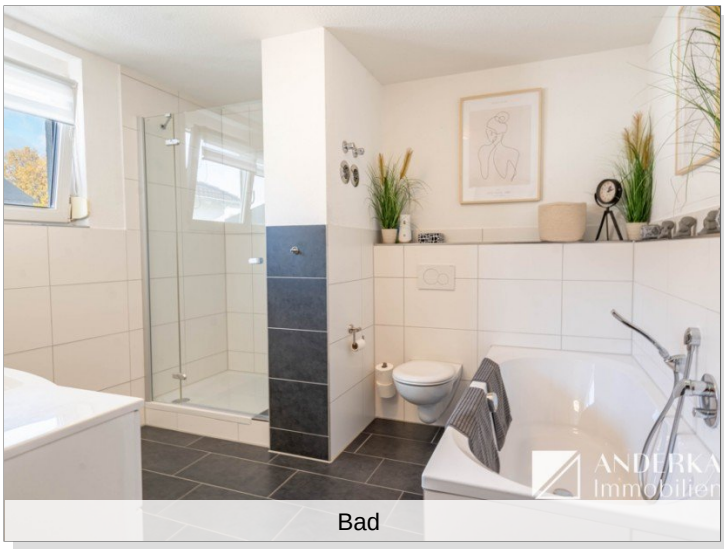
Diele



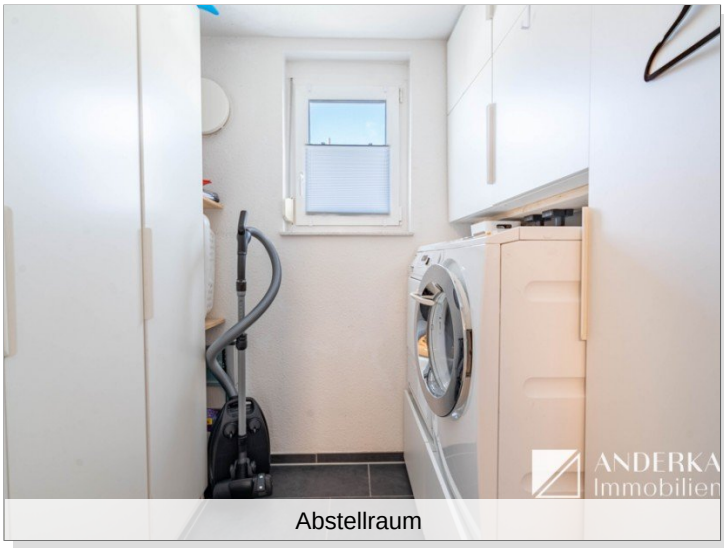
Aktuelles Schlafzimmer



Aktuelles Kinderzimmer



Bad



Abstellraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1600




Wohn-/Essbereich


Hausansicht


Küche


Hausansicht


Balkon


Luftaufnahme

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1600





GRUNDRISS

Wohnung

Wohnen / Essen	25,18 m²
Küche	10,89 m²
Schlafen	13,72 m²
Kinderzimmer	10,11 m²
Bad	9,57 m²
Diele	5,70 m²
Abstellraum	3,96 m²
Balkon (zur Hälfte)	5,82 m²
Wohnfläche gesamt	**84,95 m²**

Norden

Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 3 Zimmer
> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1600



Ansprechpartner:

Herr Simon Itzelberger

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026