



EXPOSÉ

Gepflegtes Reiheneckhaus in ruhiger Lage - Garten, Balkon & Ausbaupotenzial!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 97,26 m²
Nutzfläche (ca.): 40,60 m²
Grundstücksfläche (ca.): 163 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 349.000,-

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

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1973
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	97,26 m ²
Nutzfläche (ca.)	40,60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	163 m ²
Kaufpreis	349.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	348 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Absprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



Objektbeschreibung:

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Günzburg und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie attraktives Entwicklungspotenzial. Die Immobilie ist derzeit vermietet und eignet sich somit ideal als solide Kapitalanlage mit Perspektive zur späteren Eigennutzung.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche Diele, von der aus die Küche, ein Gäste-WC sowie das Treppenhaus erreichbar sind. Im Erdgeschoss öffnet sich anschließend der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit direktem Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Garten ein besonders angenehmes Wohnambiente schafft.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie eine praktische Ankleide zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie sowohl in das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne als auch in das Elternschlafzimmer mit sonniger Ausrichtung und Zugang zum Balkon - ein schöner Rückzugsort mit viel Licht.

Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet wertvolles Ausbaupotenzial. Hier lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen - ob zusätzliches Zimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsbereich. Anschlüsse für Wasser und Heizung sind vorhanden.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit: Neben dem Technikraum und den Heizöltanks stehen ein Vorratsraum sowie ein großzügiger, beheizter Hobbyraum mit direktem Zugang ins Freie zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Ölzentralheizung sowie die doppelt verglasten Kunststofffenster (mit Ausnahme der Kellerfenster) wurden im Jahr 2001 erneuert. Zudem wurden Teile der Wasserleitungen bereits modernisiert.

Der sonnig ausgerichtete Garten sowie der Balkon unterstreichen die hohe Wohnqualität und bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

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

Ausstattung:

- # Baujahr 1973
- # Wohnfläche ca. 97 m²
- # 4 Zimmer
- # Grundstücksfläche 163 m²
- # ruhige Lage

aktuell 3 Schlafzimmer

-> Dachgeschoss ausbaufähig - bis zu zwei weitere Zimmer mit insgesamt ca. 40- 45 m²!

Garten und Balkon in sonniger Ausrichtung!

Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne im OG

Gäste-WC im EG

voll unterkellert

-> beheizter Hobby-Raum im Keller

kleiner Balkon

gepflegter Zustand

Ölzentralheizung Baujahr 2001

-> Endenergieverbrauch: 348 kWh

-> Energieeffizienzklasse: H

doppelverglaste Kunststofffenster 2001 (außer Keller)

Wasserleitungen wurden teilweise erneuert

ruhige Lage

Lagebeschreibung:

Das Reiheneckhaus befindet sich im Wasserburger Weg in Günzburg und überzeugt durch eine gut entwickelte Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Günzburger Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn A8 sorgen für eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm und Augsburg.

Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit kurzen Wegen und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektbilder:

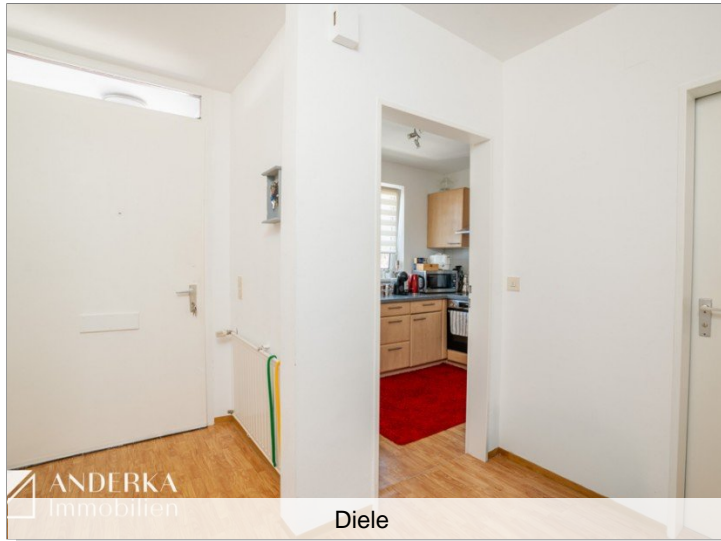
Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien



Diele



Wohnen



Küche



Terrasse



Wohnen



Flur OG

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien



Kind 1



Balkon Aussicht



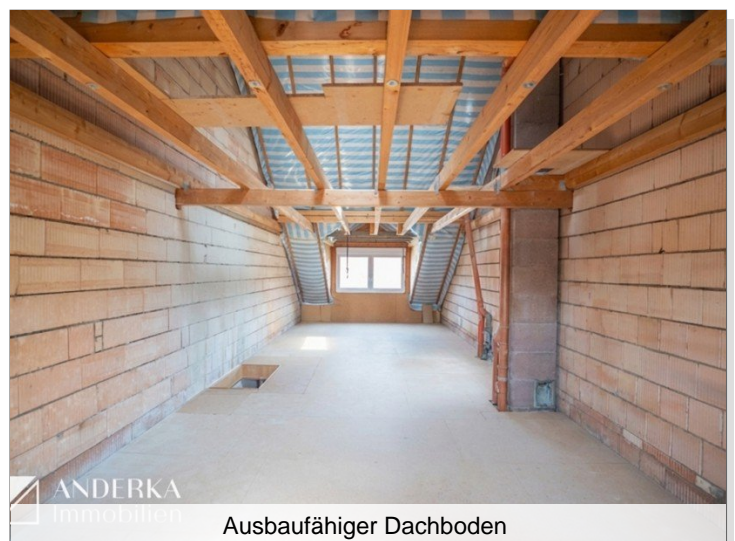
Kind 2



Ausbaufähiger Dachboden



Eltern



Ausbaufähiger Dachboden

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien



Ausbaufähiger Dachboden



Außenansicht



Hobby



Außenansicht



Außenansicht Eingang



Außenansicht hinten

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien



WC



Ankleide

nier



Treppenaufgang/-abgang



Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien



Bad



Vorrat



Balkon



Außenansicht Eingang

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



Gartenanteil



Gartenanteil

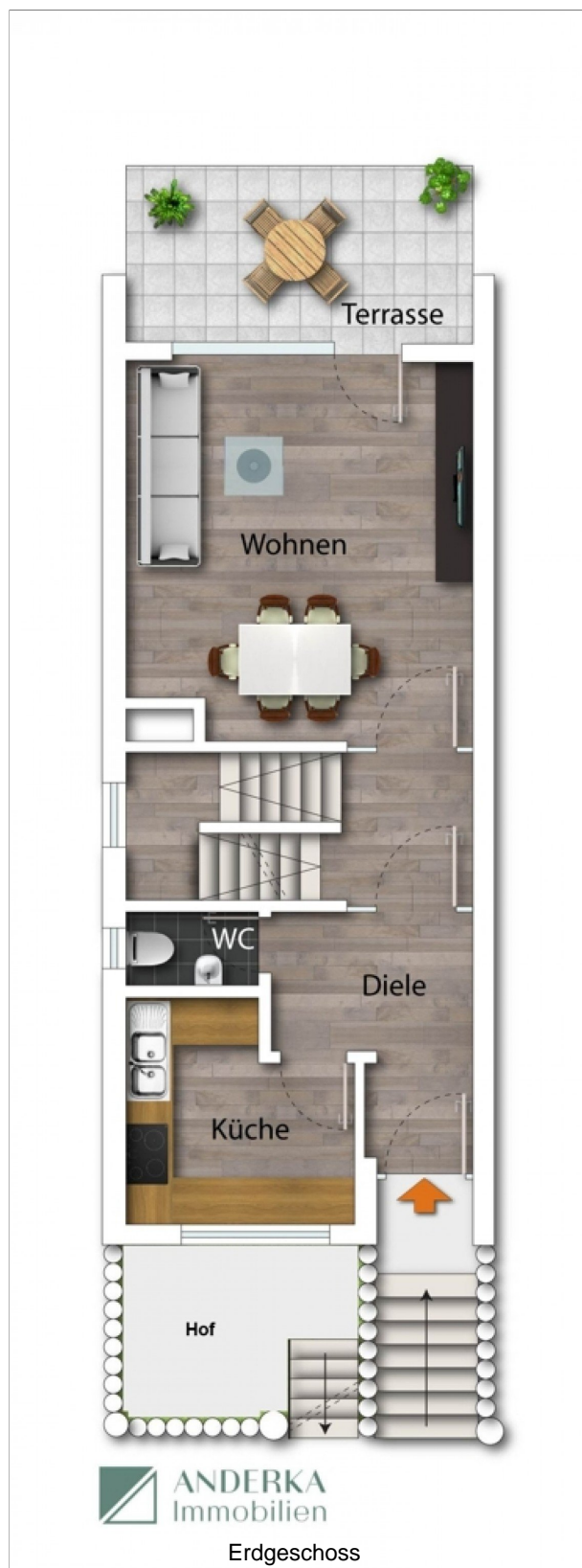
Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

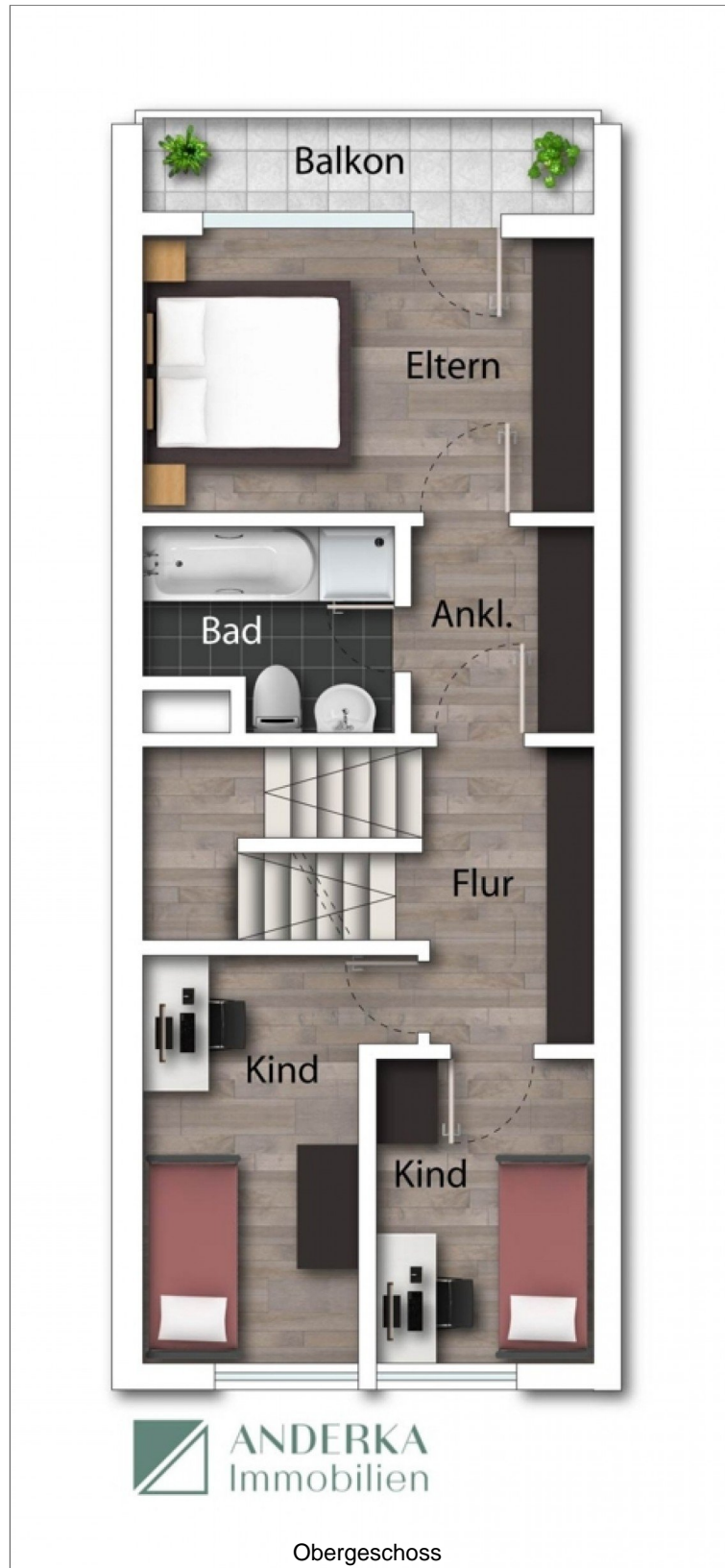
Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1432



ANDERKA
Immobilien

