



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Großzügig wohnen im Grünen - Kernsaniertes
Einfamilienhaus mit einzigartigem Gartengrundstück!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89335 Ichenhausen
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 160 m²
Nutzfläche (ca.): 75 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.382 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 695.000,-

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
> Ichenhausen
> 7 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1500



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	1966
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	160 m ²
Nutzfläche (ca.)	75 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.382 m ²
Kaufpreis	695.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1966
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	2
Kamin	ja
Befuerung	Öl
Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	2,975 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, einen hochwertigen Modernisierungsstandard und ein parkähnliches Grundstück mit ca. 2.382 m². Der liebevoll eingewachsene Garten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und begeistert mit Gartenlaube, Gewächshaus, Orangerie, Brunnen sowie gemütlichen Sitzbereichen - ein ideales Zuhause für Familien und Naturliebhaber.

Im Jahr 2017 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert und seitdem

kontinuierlich modernisiert. Dabei wurden unter anderem Dach und Fassade energetisch modernisiert, die Elektrik sowie sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen erneuert, eine moderne Öl-Zentralheizung installiert und eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergänzt. Zudem wurden überwiegend 2-fach verglaste Kunststofffenster, elektrische Aluminium-Rollläden, eine Alarmanlage sowie eine Video-Sprechanlage eingebaut.

Das Erdgeschoss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche (EBK abzulösen - Preis VB), einen hellen Wintergarten mit Blick in den Garten sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die jeweils direkten Zugang zum Balkon bieten. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne und eine großzügige Dusche. Ein separates WC ergänzt diese Etage.

Das teilweise ausgebauten Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer sowie zwei zusätzliche Räume mit Ausbau- oder Abstellpotenzial. Im voll unterkellerten Untergeschoss stehen ein Hobbyraum sowie zahlreiche Lager- und Nutzflächen zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit elektrischem Rolltor. Auch energetisch überzeugt die Immobilie: Der durchschnittliche Heizölverbrauch lag in den vergangenen Jahren bei lediglich rund 1.100 Litern, während die Photovoltaikanlage jährlich etwa 4.000 bis 5.500 kWh Strom erzeugt.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein hochwertig modernisiertes Zuhause mit großzügigem Platzangebot und außergewöhnlichem Grundstück suchen.

Ausstattung:

Eckdaten
Baujahr 1966
ca. 160 m² Wohnfläche
7 Zimmer
ca. 2.382 m² großes, eingewachsenes Grundstück
Voll unterkellert
Kernsaniert 2017

Highlights

Großzügiges Wohnkonzept mit 7 Zimmern
Drei Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
Modernes Badezimmer mit freistehender Badewanne und großer Dusche (2017 neu)
Zwei separate WCs (2017 neu)
Zwei zusätzliche Abstell- bzw. Ausbauräume im Dachgeschoss
Großzügiger Hobbyraum im Keller
Moderne Einbauküche (2017 - nicht im Preis inkl. -> VB)
Große Doppelgarage mit elektrischem Rolltor (Dach 2020 neu)

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



- # Gartenlaube, Gewächshaus und Orangerie
- # Überdachte Sitzgruppe und eigener Brunnen
- # Parkähnlich angelegter, eingewachsener Garten mit altem Baumbestand und Brunnen
- # Alarmanlage
- # Video-Sprechanlage
- # Insektenschutzgitter an den Fenstern
- # Laufend gewartete Haustechnik
- # Infrarot-Kabine im Keller

Sanierung & Technik

- # Umfassende Kernsanierung und Modernisierung seit 2017
- # Neue Dacheindeckung mit Aufsparren- und Innendämmung
- # Wärmedämmverbundsystem an der Fassade (8 cm Rockwool Steinwolle)
- # Neue Innentüren außer DG
- # Überwiegend 2-fach verglaste Kunststoffenster (ca. 2/3 erneuert)
- # Elektrische, ausgeschäumte Aluminium-Rollläden
- # Erneuerung der kompletten Elektrik
- # Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen (Edelstahl)
- # Öl-Zentralheizung (2017) mit neuen Heizkörpern
- # Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- # Wintergarten mit Beschattungsanlage
- # Speicherofen mit neuem Einsatz (2024)
- # Durchschnittlicher Heizölverbrauch von nur ca. 1.100 Litern/Jahr
- # Jährliche Stromproduktion der Photovoltaikanlage von ca. 4.000 bis 5.500 kWh

ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT!

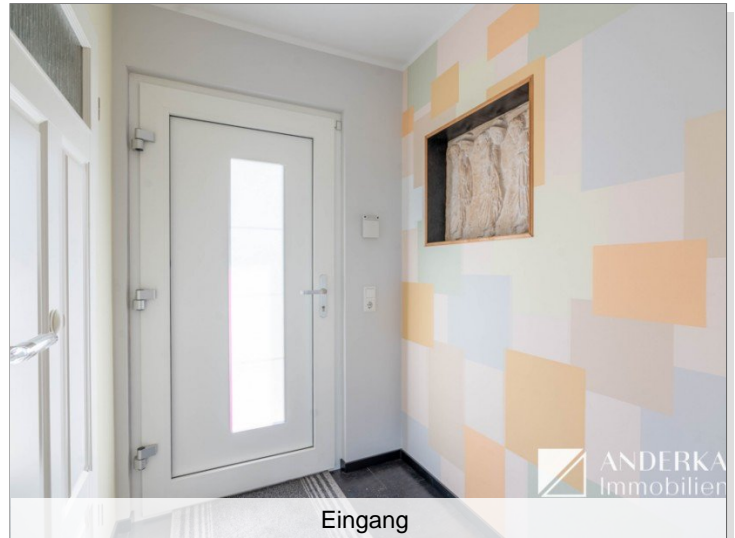
Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Ichenhausen, einer beliebten Kleinstadt im Landkreis Günzburg. Das Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Gärten und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung. Die historische Innenstadt von Ichenhausen lädt mit ihren Geschäften, Cafés und gastronomischen Angeboten zum Verweilen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Große Kreisstadt Günzburg sowie die Autobahn A8 (München-Stuttgart) in kurzer Fahrzeit. Auch die Städte Ulm, Augsburg und München sind dadurch gut erreichbar. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegenen Naherholungsgebiete bieten einen hohen Freizeitwert und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Objektbilder:



Eingang



Küche



Kücj

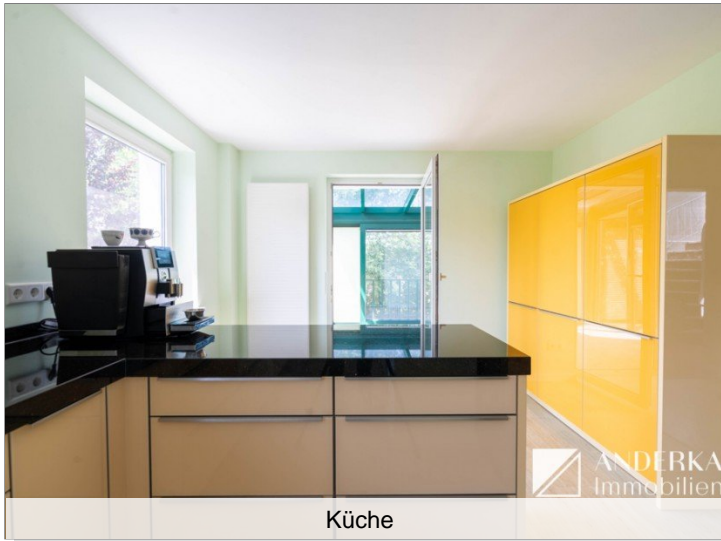
Anderka Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



Küche



Wohnen



Küche



Wintergarten



Wohnen/Essen



Wintergarten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



WC im EG



Schlafen 2



Diele/Treppenhaus



Schlafen 3



Schlafen



Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



Bad im OG



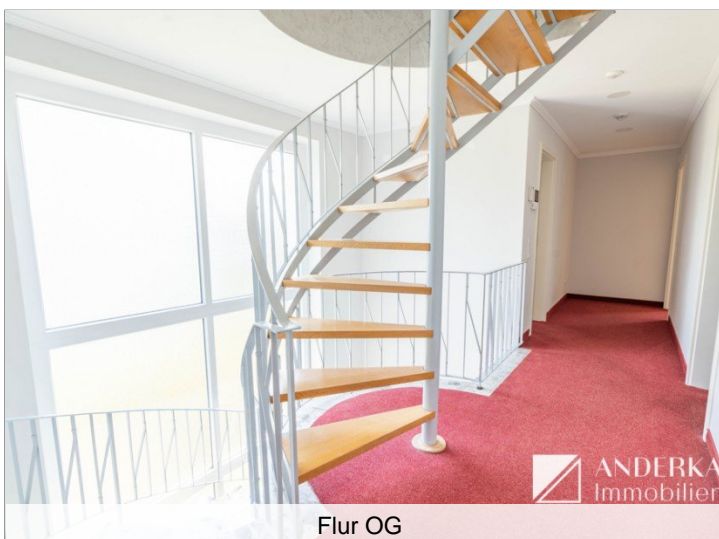
Zimmer 1 im DG



Bad im OG



Zimmer 2 im DG



Flur OG



Hobbyraum Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



Doppelgarage



Garten



Zufahrt Haus



Außenansicht



Außenansicht



Gartenhütte

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



Garten



Garten



Außenansicht



Garten



Garten



Vogelperspektive

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



WC im OG



Zufahrt Haus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500

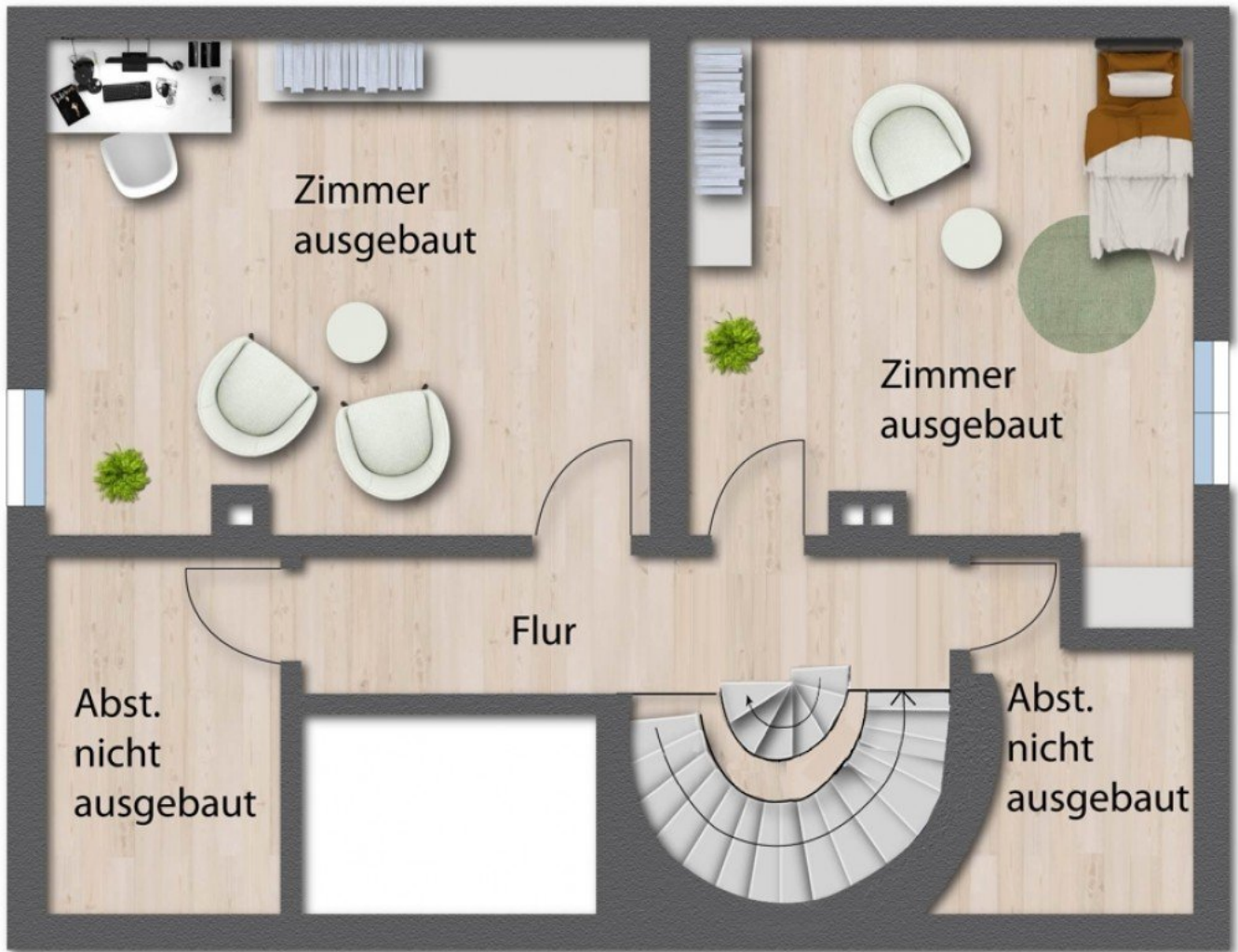


Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500

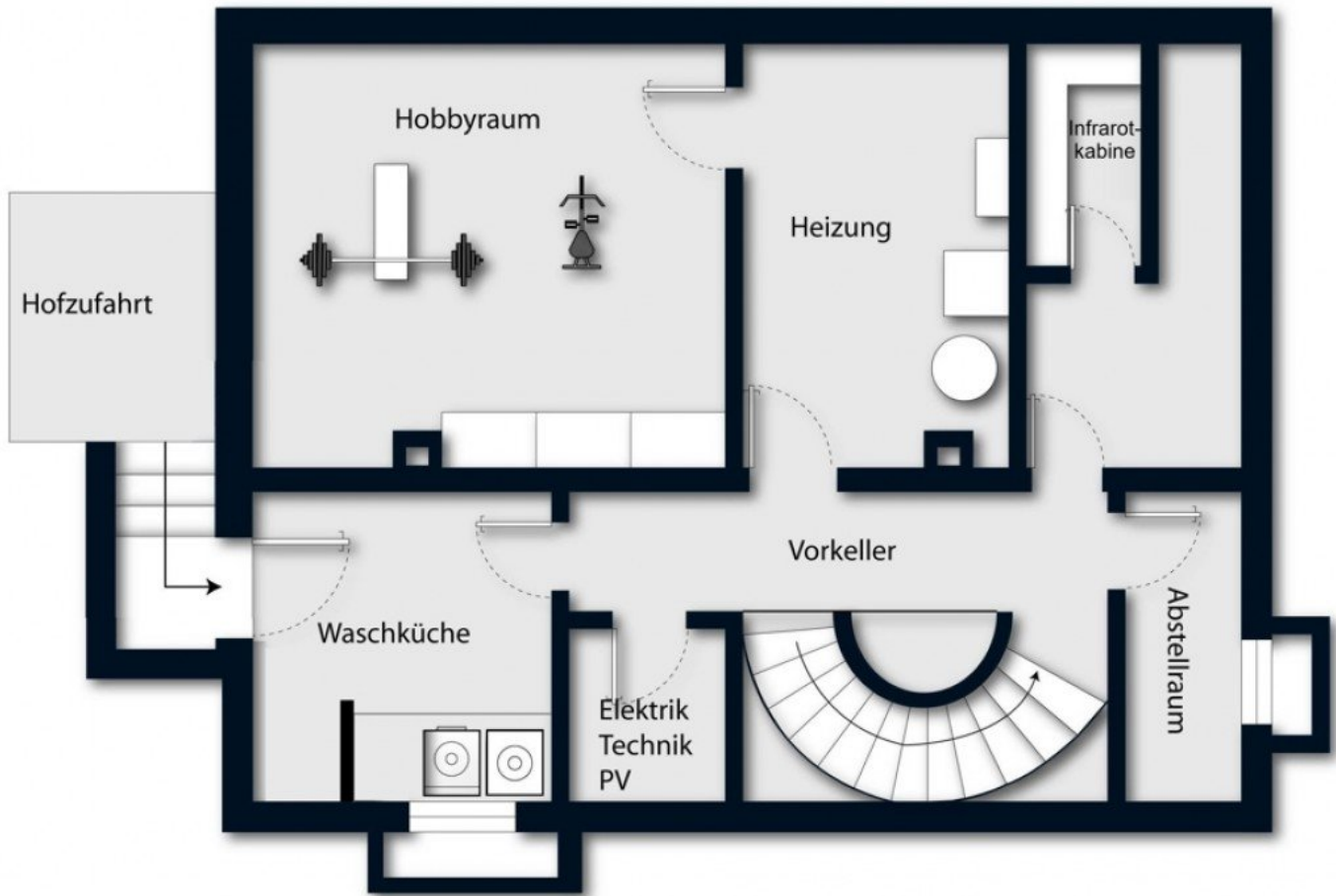


Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1500



Keller

