

Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 117 m², Balkon & eigener PV-Anlage



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 89346 Bibertal / Kissendorf
Baujahr: 1989
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 117,40 m²
Nutzfläche (ca.): 34 m²
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 1
Freiplatz: Anzahl 1

Kaufpreis
€ 325.000,-

> Dachgeschosswohnung
> Bibertal / Kissingdorf
> 3 Zimmer

> 117,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1562



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89346 Bibertal / Kissingdorf
Baujahr	1989
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	117,40 m²
Nutzfläche (ca.)	34 m²
Kaufpreis	325.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1989
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Großzügiges Wohnen mit viel Platz und besonderen Extras: Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus im Bibertaler Ortsteil Kissingdorf und bietet ca. 117,40 m² Wohnfläche.

Der weitläufige Wohnbereich verfügt über direkten Zugang zum großzügigen Balkon. Auch die separate Wohnküche mit Einbauküche und praktischer Speisekammer bietet einen Balkonzugang. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das geräumige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Bidet ausgestattet; zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Besonders attraktiv sind die umfangreichen Nebenflächen: Zur Wohnung gehören zwei separate Kellerräume mit insgesamt ca. 34 m² Nutzfläche.

Einer steht im Sondereigentum, für den zweiten besteht ein ausschließliches Sondernutzungsrecht. Zusätzlich gehören ein eigener Bereich im Geräteraum, ein weiterer Außenbereich sowie ein PKW-Außenstellplatz zur alleinigen Nutzung zur Wohnung.

Über eine Einschubtreppe ist der Dachspitz erreichbar. Laut Gemeinschaftsordnung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diesen zu Wohnzwecken auszubauen und mit der Wohnung zu verbinden - vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und statischen Voraussetzungen.

Ein weiteres Highlight ist die eigene Photovoltaikanlage mit 16,66 kW Leistung, Inbetriebnahme 2013, die beim Verkauf mit übertragen wird. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Balkon, umfangreichen Nebenflächen, PV-Anlage und nur zwei Wohneinheiten macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause mit viel Platz und zusätzlichem Potenzial.

Ausstattung:

- # großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im gepflegten Zweifamilienhaus
- # ca. 117,40 m² Wohnfläche
- # Baujahr 1989
- # großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- # separate Wohnküche mit Balkonzugang
- # Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- # praktische Speisekammer
- # zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- # Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Bidet und Waschbecken
- # Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- # separates Gäste-WC
- # großzügiger Balkon mit zusätzlichem Abstellraum
- # Dachspitz über Einschubtreppe erreichbar
- # Ausbau des Dachspitzes zu Wohnzwecken laut Gemeinschaftsordnung grundsätzlich möglich - vorbehaltlich erforderlicher Genehmigungen und statischer Voraussetzungen
- # zwei separate Kellerräume mit insgesamt ca. 34 m² Nutzfläche
- # davon ein Kellerraum im Sondereigentum und ein weiterer Kellerraum mit ausschließlichem Sondernutzungsrecht
- # zusätzlicher Abstellbereich im Geräteraum zur alleinigen Nutzung
- # zusätzlicher Außenbereich mit Sondernutzungsrecht
- # PKW-Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht
- # Photovoltaikanlage mit 16,66 kW Leistung
- # Inbetriebnahme der PV-Anlage 2013
- # PV-Anlage wird mit der Wohnung übertragen
- # Stromerzeugung 2025 laut LVN-Abrechnung: 12.334 kWh
- # ausgewiesene Einspeisevergütung 2025: 1.601,07 EUR
- # Öl-Zentralheizung, Baujahr 1990

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissingdorf
- > 3 Zimmer

- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1562



- # Holzfenster mit Isolierverglasung
- # elektrische Rollläden an den Dachflächenfenstern
- # Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Vinyl
- # SAT-Anlage

Lagebeschreibung:

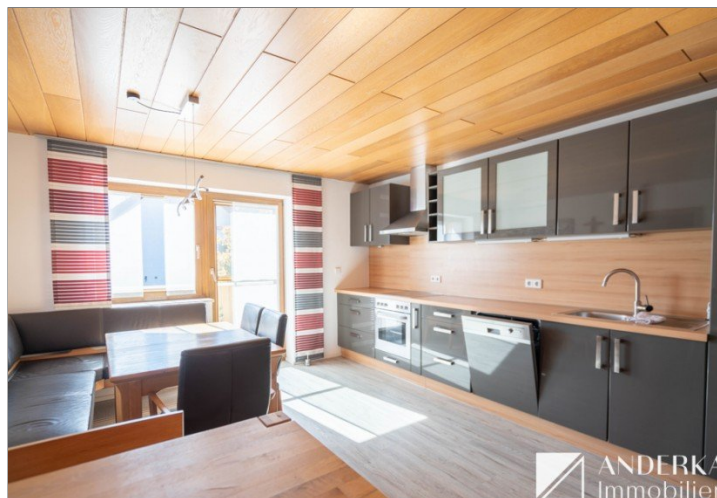
Die Wohnung befindet sich im Bibertaler Ortsteil Kissingdorf im Landkreis Günzburg. Kissingdorf verbindet eine angenehm ruhige, ländliche Wohnlage mit kurzen Wegen in die umliegenden Städte und einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie sowie weitere Dienstleistungen befinden sich direkt im Ort bzw. in der näheren Umgebung. Auch Kindergarten und Grundschule sind gut erreichbar, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht.

Die Große Kreisstadt Günzburg liegt rund 10 km entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung, Gastronomie und Freizeitangeboten. Die Bundesstraße B10 ist nach wenigen Kilometern erreichbar, ebenso die Autobahn A8 mit guten Verbindungen in Richtung Ulm und Augsburg. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leipheim.

Das Umfeld ist von Feldern, Wiesen und viel Natur geprägt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten. Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Objektbilder:



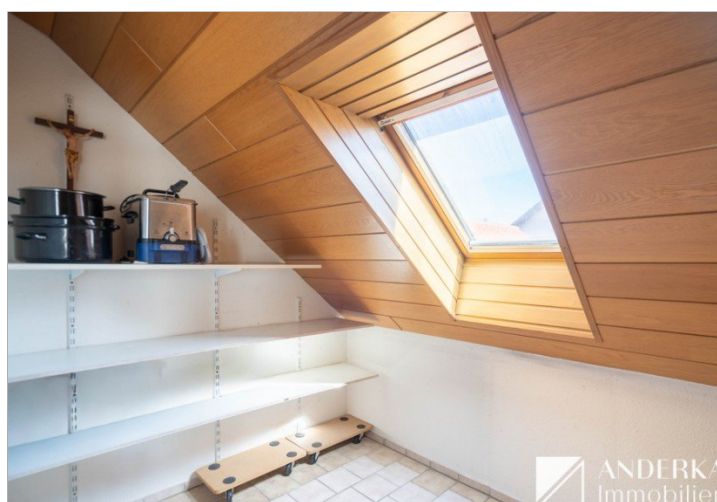
Wohnküche



Küche



Diele



Speis

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissingdorf
- > 3 Zimmer

- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1562



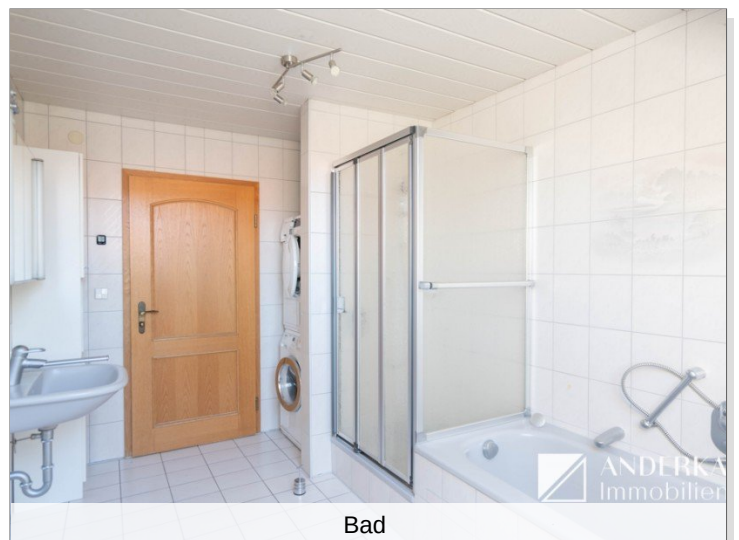
Diele



Bad



Wohnen



Bad



Balkon



Schlafen

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissendorf
- > 3 Zimmer

> 117,40 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1562



Kind



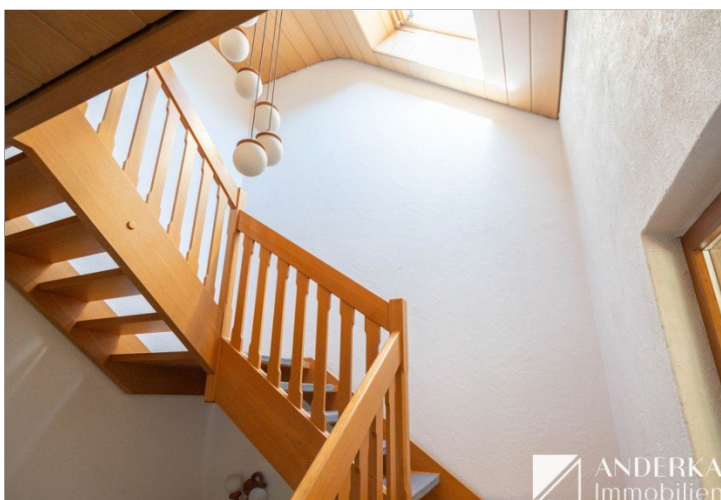
Außenansicht



WC



Außenansicht



Treppenhaus



Außenansicht

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissingdorf
- > 3 Zimmer

- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1562



farbiger GrundrissV3

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal / Kissendorf
- > 3 Zimmer
- > 117,40 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1562



Ansprechpartner:



Herr Alexander Erdmann

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

Alexander Erdmann

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: