

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Garage in zentraler Lage!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1969

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 110 m²

Nutzfläche (ca.): 15 m²

Etage: 2

Anzahl Etagen: 2

Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis
€ 269.000,-

> Etagenwohnung
> Günzburg
> 4 Zimmer

> 110 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1530



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1969
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	110 m ²
Nutzfläche (ca.)	15 m ²
Kaufpreis	269.000,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	23,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Elektro
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem familienfreundlichen Wohnkonzept. Mit drei Schlafzimmern, zwei Balkonen und großzügigen

Nebenflächen bietet die Wohnung viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein komfortables Wohnumfeld legen.

Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet und verfügt über einen direkten Zugang zum Südbalkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und lässt sich funktional gestalten.

Insgesamt stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Ostbalkon, auf dem sich die Morgensonne genießen lässt. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Garagenstellplatz sowie zwei separate Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die zentrale Lage verbindet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und der Innenstadt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Alexander Erdmann freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221) 916 68 91

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- # Baujahr 1969
- # 3 Schlafzimmer
- # Wohnfläche ca. 110 m²
- # Zentrale Lage
- # Sonnige Ausrichtung
- # drei Schlafzimmer
- # Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- # separates WC
- # praktischer Abstellraum/Speis
- # Ostbalkon / Westbalkon
- # Personenaufzug
- # Hausmeisterservice
- # ein Garagenstellplatz
- # zwei Kellerräume
- # zweifach verglaste Holz- bzw. Aluminiumfenster
- # 2024 wurde das Dach der Anlage komplett gedämmt!

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

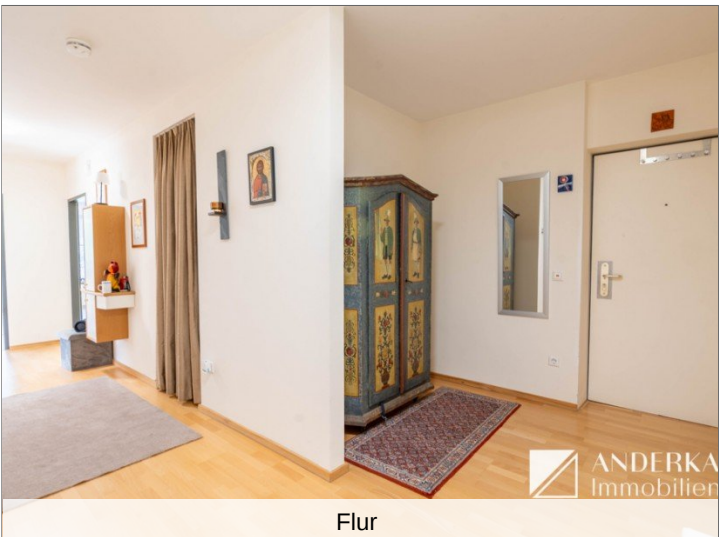
- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1530



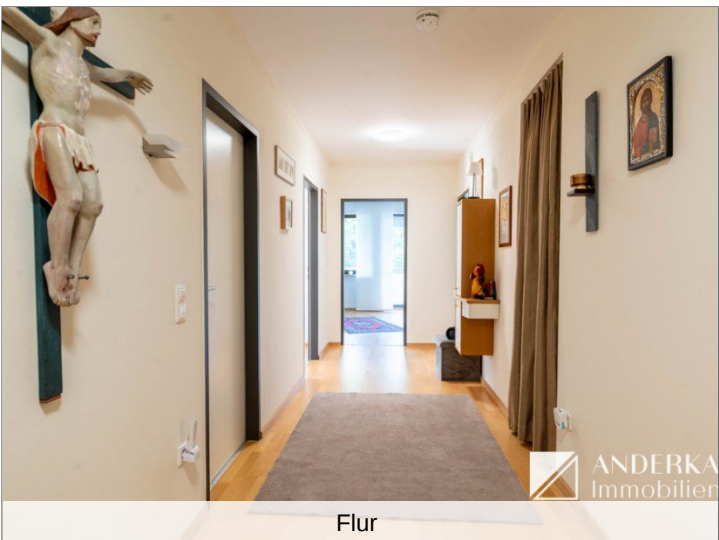
Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und zentralen Wohnlage von Günzburg. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Nahversorgung. Die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Cafés, Restaurants und Geschäften lädt zum Verweilen ein und ist ebenso schnell erreichbar wie der Bahnhof. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A8 sind auch die Städte Ulm, Augsburg und München bequem zu erreichen. Die Kombination aus einer gewachsenen Wohnlage, einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

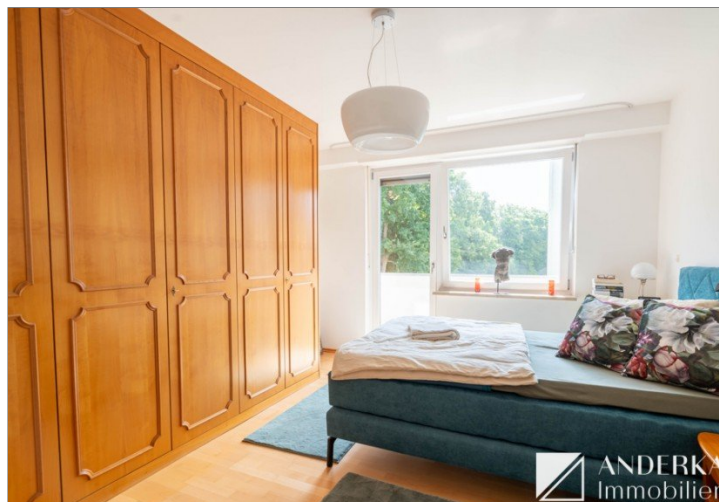
Objektbilder:



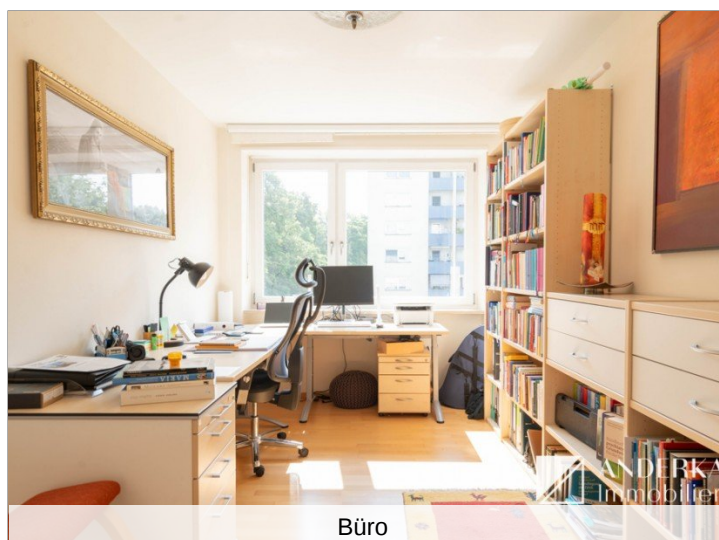
Flur



Flur



Schlafen



Büro



Essen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1530



Küche



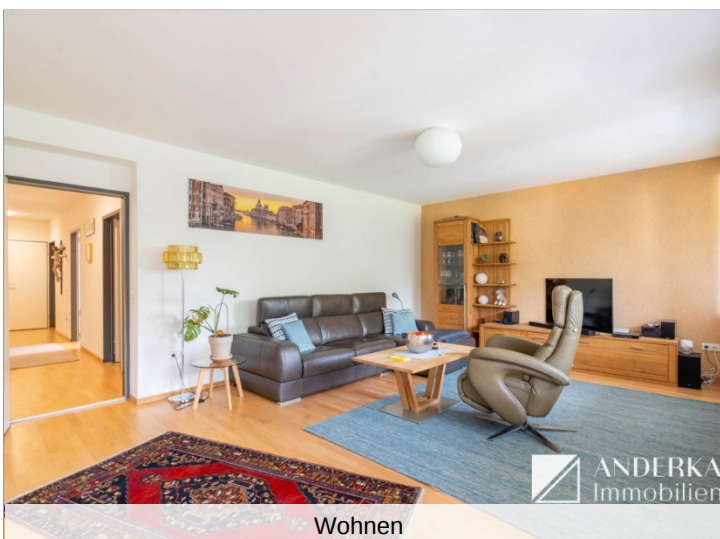
Wohnen



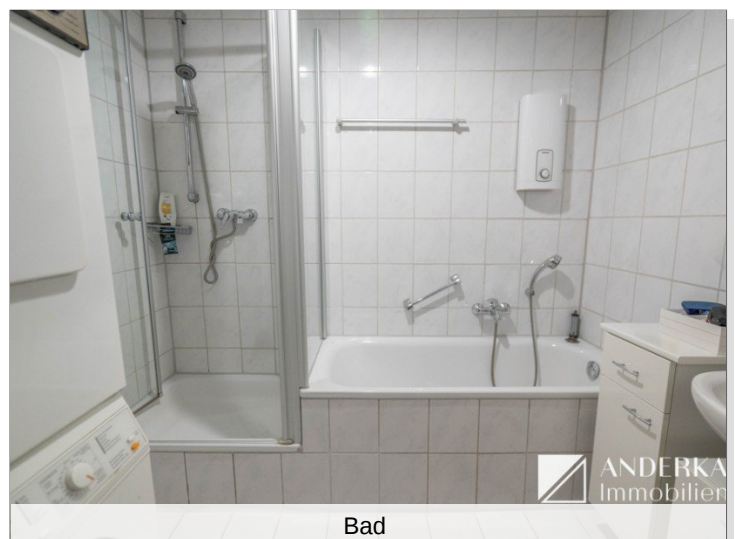
Essen



Südbalkon



Wohnen



Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1530



Außenansicht



Ostbalkon



WC

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1530



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 110 m² Wohnfläche
> Objektummer: 1530



Ansprechpartner:



Herr Alexander Erdmann

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

Alexander Erdmann

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien
 Inh. Michael T. Anderka
 Krankenhausstr. 03
 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: