

EXPOSÉ

Großzügiges Zweifamilienhaus auf Traumgrundstück - viel Platz für Generationen in Reisenburg.



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 89312 Günzburg / Reisenburg
Baujahr: 1983
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 225 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.553 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 625.000,-

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

> Zweifamilienhaus
> Günzburg / Reisensburg
> 8 Zimmer

> 225 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1514



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	89312 Günzburg / Reisensburg
Baujahr	1983
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	225 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.553 m ²
Kaufpreis	625.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis Baujahr	1983
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Pellet
Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	zeitnahe Bezug!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Großzügiges Wohnen mit vielen Möglichkeiten - Zweifamilienhaus auf traumhaftem Grundstück in Reisensburg.

Dieses großzügige Wohnhaus in begehrter Lage von Günzburg-Reisensburg überzeugt durch seine vielseitige Nutzung, den durchdachten Grundriss und ein außergewöhnlich weitläufiges Grundstück mit ca. 1.553 m² Fläche. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wohnen, Arbeiten und Vermieten clever miteinander verbinden möchten.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Ein

heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum großzügigen Wintergarten, eine separate Küche mit Speis, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad, ein separates WC sowie ein praktischer Eingangsbereich schaffen ein komfortables Zuhause mit kurzen Wegen und angenehmer Raumaufteilung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit eigenem Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, separatem WC, Abstellraum und Balkon. Dadurch entsteht eine ideale Grundlage für zwei Generationen unter einem Dach oder eine teilweise Vermietung.

Das Kellergeschoss bietet weit mehr als klassische Nutzfläche: Neben Keller-, Technik- und Waschbereichen stehen zusätzliche Wohnfläche sowie eine große Werkstatt-/Lagerfläche zur Verfügung. Eine Doppelgarage und eine Einzelgarage neben dem Haus runden das Angebot ab.

Ein Haus mit Substanz, Raum und enormem Entwicklungspotenzial in einer selten großzügigen Grundstückssituation.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Tel. (08221)9166891

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- Zweifamilienhaus
- ca. 1.553 m² großes Grundstück
- Baujahr ca. 1983
- ca. 225 m² Wohnfläche
- massive Bauweise (36,5cm Außenwände)
- Pelletheizung BJ 2016 inkl. Solarunterstützung
- teilweise Fußbodenheizung
- vollunterkellert
- Doppelgarage
- Einzelgarage neben dem Haus
- 2 Balkone
- Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche
- Schöner Wintergarten im EG BJ 1996
- Kachelofen im Erdgeschoss
- SAT-Anlage
- EG Wohnung aktuell frei
- DG Eigennutzung durch Eigentümer

Energieausweis in Arbeit!

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer sehr attraktiven Wohnlage von Günzburg-Reisensburg - ruhig, angenehm eingewachsen und geprägt

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 8 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1514



von einem gepflegten, gewachsenen Umfeld. Das ca. 1.553 m² große Grundstück unterstreicht den großzügigen Charakter des Anwesens und bietet viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Reisensburg zählt zu den beliebten Wohnlagen im Raum Günzburg und überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, kurze Wege ins Grüne und eine zugleich alltagstaugliche Nähe zur Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Kindergarten sowie die Günzburger Innenstadt sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung in Richtung Ulm, Augsburg und zur A8 ist komfortabel.

Die Lage vereint Ruhe, Privatsphäre und Großzügigkeit mit guter Erreichbarkeit - eine selten stimmige Kombination für Menschen, die viel Platz suchen und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Objektbilder:



Küche EG



Flur EG



Essbereich EG



Wohnbereich EG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 8 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1514



Wintergarten EG



Kinderzimmer EG



Garten



WC EG



Schlafzimmer EG



Treppenhaus

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Günzburg / Reisingburg
- > 8 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1514



Flur DG



Wohnbereich DG



Küche DG



Kinderzimmer DG



Essbereich DG



Ausblick

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 8 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1514



ANDERKA
Immobilien



Bad DG



Bad UG



Zimmer UG



Garten



Zimmer UG



Hausansicht

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 8 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1514



ANDERKA
Immobilien



Hausansicht



Luftaufnahme



Balkon EG



Balkon DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 8 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1514

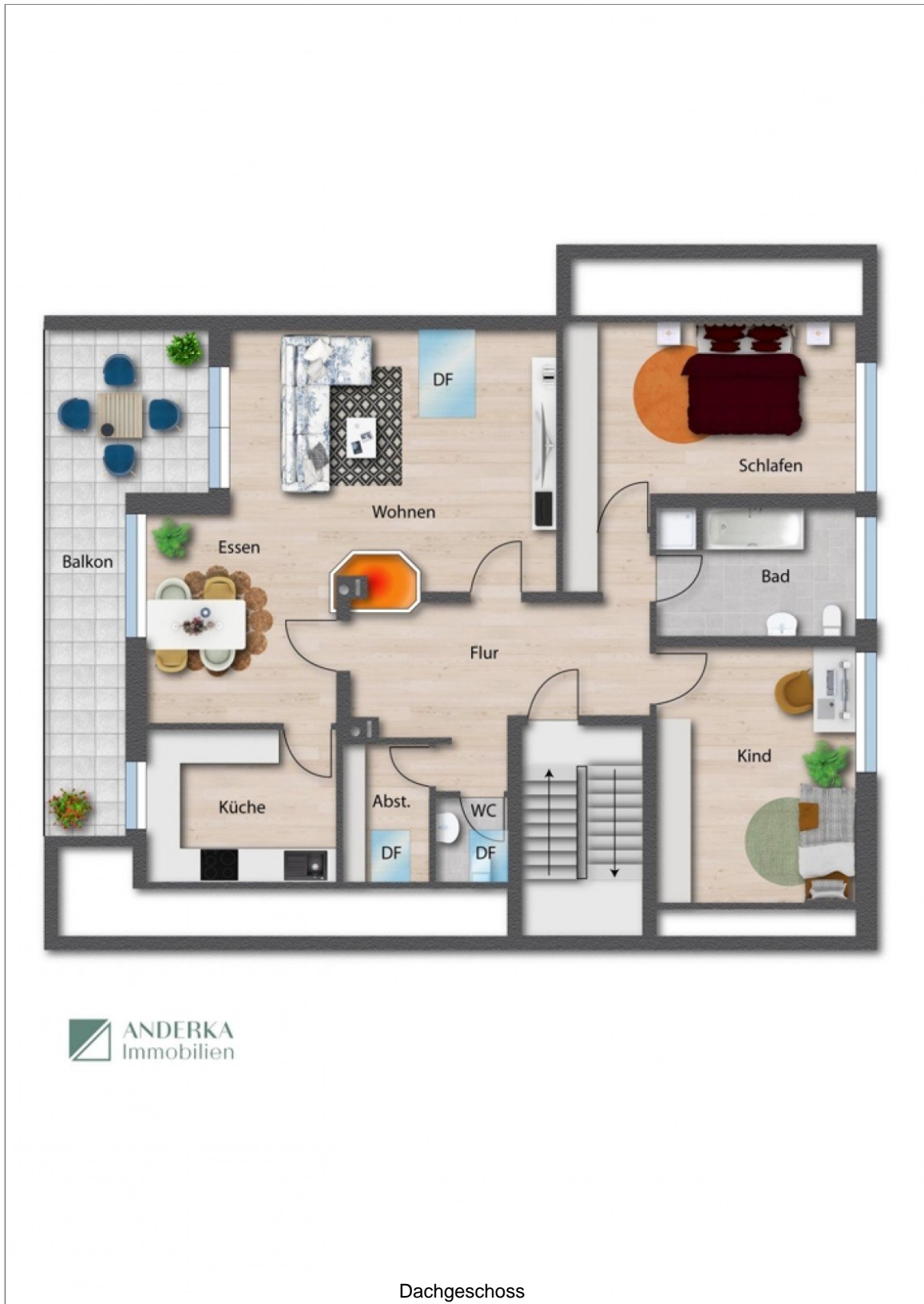


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 8 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1514



Dachgeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Günzburg / Reisensburg
- > 8 Zimmer

- > 225 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1514



