



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten und Garagen in zentraler Lage von Ichenhausen!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 89335 Ichenhausen
Baujahr: 1920
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 213 m²
Nutzfläche (ca.): 20 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 213 m²
Grundstücksfläche (ca.): 444 m²
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 389.000,-

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
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	1920
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	213 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	213 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	444 m ²
Kaufpreis	389.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	169 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-09-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2011
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
x-fache der Jahresnettomiete	22,48
Mieteinnahmen p.a. (IST)	17.302,80 €
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



Objektbeschreibung:

Das gepflegte Zweifamilienhaus in Ichenhausen bietet Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit sofort gesicherter Einnahmesituation. Die ca. 1920 errichtete Immobilie verfügt über rund 213 m² Wohnfläche auf einem 444 m² großen Grundstück. Beide Wohneinheiten sind seit längerer Zeit zuverlässig vermietet, sodass eine stabile und planbare Ertragssituation übernommen wird.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 86 m² und bietet eine gut vermietbare Aufteilung mit drei Zimmern, zwei Schlafzimmern, Wohnzimmer, Küche mit separater Abstellkammer sowie Bad und separatem WC. Ein direkter Zugang zum Keller ist vorhanden. Die kompakte und funktionale Grundrissgestaltung spricht insbesondere Paare oder kleine Familien an.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss und bietet ca. 127 m² Wohnfläche. Sie verfügt über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer (eines mit Balkon), ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie Bad und separates WC. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss vom Mieter in Eigenleistung ausgebaut und bietet weitere nutzbare Fläche von ca. 40 m². Für diesen Ausbau wurde kein gesonderter Bauantrag eingereicht; der Ausbau ist der Stadt Ichenhausen jedoch bekannt. Die Größe und Aufteilung der Einheit begünstigen langfristige Mietverhältnisse.

Das Objekt wurde im Laufe der Jahre fortlaufend instand gehalten und teilweise modernisiert. Die detaillierte Darstellung der einzelnen Maßnahmen erfolgt in der Ausstattungsübersicht.

Zwei Fertiggaragen sowie ein Gartenbereich erhöhen zusätzlich die Attraktivität für Mieter. Die zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und guter Anbindung an die umliegenden Autobahnen sorgt für eine nachhaltig hohe Nachfrage.

Eine solide Bestandsimmobilie mit zwei vermieteten Einheiten, stabiler Mieterstruktur und langfristiger Perspektive - ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf kontinuierliche Erträge.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Jetzt Anfrage senden!

Ausstattung:

- # Baujahr 1920
- # Grundstücksgröße ca. 444 m²
- # Wohnfläche gesamt ca. 213 m²
- # Zwei Wohnungen - zählertechnisch komplett getrennt!
- # Teilunterkellert (Zugang Keller über WE 1)
- # Zwei Fertiggaragen
- # Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung bereits durchgeführt

WOHNUNG 1 im Erdgeschoss:

- # 3 Zimmer
- # ca. 86 m² Wohnfläche
- # zwei Schlafzimmer
- # Wohnzimmer
- # Küche
- # separate Abstellkammer
- # Badezimmer und separates WC
- # Zugang zum Keller
- # Kaltmiete/Monat 541,80 EUR zzgl. 50 EUR Garage
- > NK/Monat 280 EUR

WOHNUNG 2 im Obergeschoss & Dachgeschoss:

- # 5 Zimmer
- # ca. 127 m² Wohnfläche
- (ohne DG - ca. 40 m² - da in Eigenleistung durch Mieter ausgebaut)
- # vier Schlafzimmer (eines davon mit Balkon)
- # Wohn- Esszimmer
- # Badezimmer und separates WC
- # Zusätzlich Stauraum im DG
- # Kaltmiete/Monat 800,10EUR zzgl. 50 EUR Garage
- > NK/Monat 390 EUR

SANIERUNGEN

- # Wasserleitungen Rohe Sanierung 1984
- # Elektrik Sanierung 1984
- # Bäder und Böden Sanierung 1984
- # Trockenlegung 2006
- # EG teilweise neue Fenster 2009
- # Neue Heizungsanlage 2011
- # Balkonumrandung 2013
- # Neue Rollläden 2018
- # Fassadensanierung 2018 (nicht gedämmt)

Lagebeschreibung:

Ichenhausen ist eine attraktive Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Sie liegt an der Günz und ist von einer reizvollen Landschaft aus Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten umgeben. Der historische Stadtkern mit seinen gepflegten Gebäuden prägt das Ortsbild und verleiht der Stadt einen besonderen Charme.

Mit rund 9.000 Einwohnern bietet Ichenhausen eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Struktur. Die Stadt ist familienfreundlich und zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben sowie ein gutes nachbarschaftliches Miteinander aus. Zahlreiche Veranstaltungen fördern den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist gut entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Handwerksbetriebe und Dienstleister sind vor Ort vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinärzte,

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien

Facharztpraxen und Apotheken gesichert. Krankenhäuser und weitere medizinische Angebote befinden sich im nahegelegenen Günzburg.

Für Familien steht ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule befinden sich direkt in Ichenhausen. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar. Sportvereine, Musikangebote und Freizeitgruppen ergänzen das Angebot für Kinder und Jugendliche.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten Erholung und Abwechslung. Rad- und Wanderwege entlang der Günz, Sportanlagen, Spielplätze und Grünflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein. Kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste bereichern das Leben in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Busverbindungen verbinden Ichenhausen mit der Region, Bahnanschlüsse befinden sich in den Nachbarorten. Die Autobahnen A8 und A7 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Ballungsräume.

Objektbilder:



WE 1 Küche



WE 1 Abstellkammer



WE 1 Diele



WE 1 Wohnzimmer

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien



WE 2 Diele



WE 2 Küche



WE 2 Wohn- und Esszimmer



WE 2 Schlafzimmer



WE 2 Wohn- und Esszimmer



WE 2 Wohnzimmer 2

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien



WE 2 Gästezimmer



WE 2 Ausgebautes Dachgeschoss



WE 2 Diele Dachgeschoss



WE 2 Ausgebautes Dachgeschoss



WE 2 Büro Dachgeschoss



Garten

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien



Garten



WE 2 Treppenaufgang



Außenansicht



WE 2 Balkon Gästezimmer



Außenansicht

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



WE 2 Badezimmer



WE 2 WC



WE 2 Badezimmer



WE 2 Aufgang Dachgeschoss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien



WE 2 Ausgebautes Dachgeschoss



Doppelgarage



Gartehütte



Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien



Außenansicht

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien



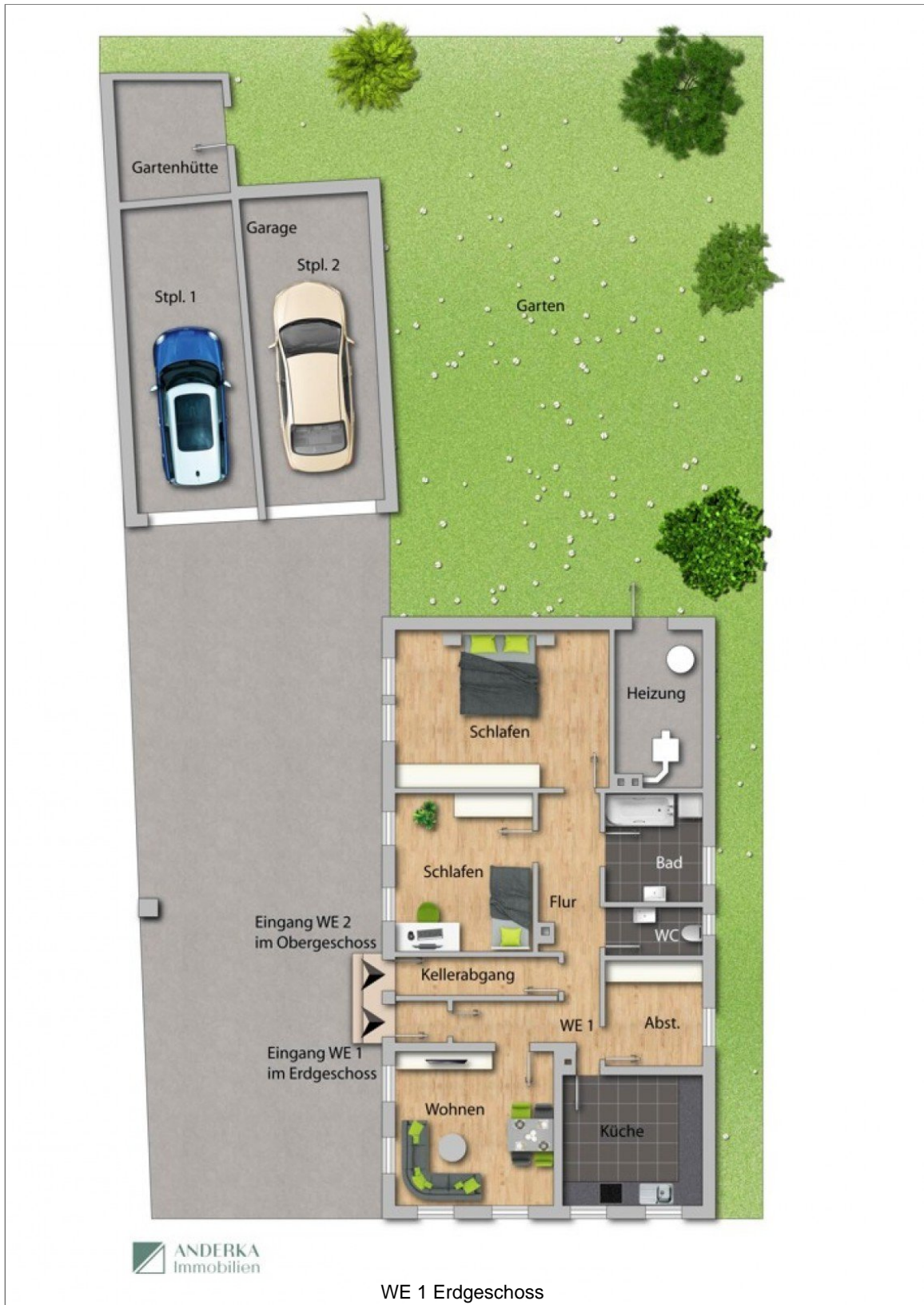
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 8 Zimmer

- > 213 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1470



ANDERKA
Immobilien



