



# EXPOSÉ

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in Günzburg mit Wohlfühlcharakter & tollem Ausblick!



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1972  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 70,96 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 369,- €  
Anzahl Etagen: 5  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 178.000,-**

### 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

> Etagenwohnung  
> Günzburg  
> 3 Zimmer

> 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1497



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1972
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,96 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	178.000,- €
Hausgeld (ca.)	369,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	117,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Ein gepflegtes Zuhause mit durchdachtem Grundriss und viel Wohnkomfort: Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im fünften Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und überzeugt mit einer freundlichen Wohnatmosphäre, hellen

Räumen und einer gelungenen Raumaufteilung. Auf rund 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Dank des Personenaufzugs ist die Wohnung bequem und barrierearm erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in die verglaste Loggia, die mit ihren großzügigen Fensterflächen zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort schafft. Ob als gemütliche Sitzecke, Wintergarten oder zusätzlicher Wohnraum - hier genießen Sie eine helle und wohnliche Atmosphäre.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne, Waschbecken, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, runden das durchdachte Raumangebot ab.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Für bequemes Parken steht ein im Kaufpreis enthaltener Außenstellplatz zur Verfügung. Da die Wohnung derzeit leer steht, eignet sie sich sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit zeitnaher Vermietungsmöglichkeit.

Die Kombination aus gepflegtem Zustand, durchdachtem Grundriss, hellen Wohnräumen, verglaster Loggia und eigenem Stellplatz macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot. Ein Zuhause mit Wohlgefühlcharakter, das zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen bietet.

Sie sind interessiert?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage.  
info@anderka-immo.de

## Ausstattung:

# Baujahr 1972  
# Wohnfläche 70,96 m<sup>2</sup>  
# leerstehend  
# Etagenwohnung  
# 5. Obergeschoss  
# Personenaufzug (erneuert)

# heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia  
# separate Küche  
# Tageslichtbad mit Duschwanne, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss  
# großzügiges Schlafzimmer  
# Kinderzimmer

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1497



- # separates Kellerabteil
- # Außenstellplatz inklusive
- # zentrale Wohnlage
- # Gas Zentralheizung (erneuert ca. 2020)
- > Endenergieverbrauch: 117,9 kWh
- > Energieeffizienzklasse: D

- # Hausgeld Wohnung monatlich 369,00EUR
- > davon Rücklagen: 53,67EUR

## Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 20.000 Einwohner) liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8 in der Mitte zwischen München und Stuttgart. Die beiden benachbarten Großstädte Ulm und Augsburg sind jeweils ca. 30 Minuten Autofahrt entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und der Bahnhof ist in ca. 5 Autominuten erreichbar.

Die historische Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten, bietet eine vielfältige Gastronomie und eine große Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken. Außer den üblichen Schulen und Kindergärten befinden sich Realschulen und Gymnasien am Ort. Weiterhin ist Günzburg Sitz einer staatlichen Berufsschule und einer Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie.

Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

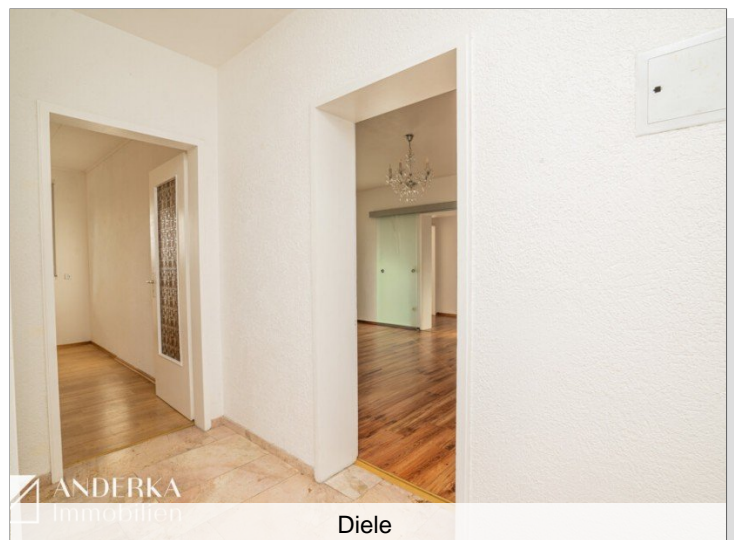
Der Freizeitpark Legoland in der unmittelbaren Nähe Günzburgs ist jährlich Ziel von ca. 1,3 Mio. Besuchern aus Deutschland und den benachbarten Staaten. Legoland hat Günzburg zu einem bedeutenden Faktor im bayerischen Tourismus gemacht.

Die moderne Stadt Günzburg bietet viele Übernachtungsmöglichkeiten wie Ferienwohnungen, Hotels oder Pensionen und ist daher perfekt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

## Objektbilder:



Diele



Diele



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1497



ANDERKA  
Immobilien



Wohnzimmer



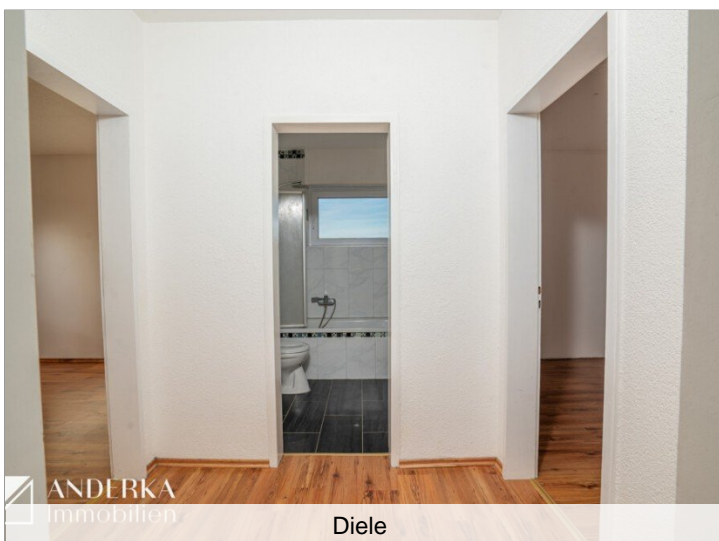
Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer



Diele



Tageslichtbadezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1497



ANDERKA  
Immobilien



Loggia



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1497



ANDERKA  
Immobilien



Tageslichtbadezimmer



separates WC



Tageslichtbadezimmer



Loggia

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1497



ANDERKA  
Immobilien



ANDERKA  
Immobilien

