



EXPOSÉ

Gut vermietbare 4-Zimmer-Maisonette mit Galerie & Süd-Loggia



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 89343 Jettingen-Scheppach
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 105,52 m²
Nutzfläche (ca.): 15 m²
Hausgeld (ca.): 438,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 299.000,-

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

- > Maisonettewohnung
- > Jettingen-Scheppach
- > 4 Zimmer

- > 105,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1482



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	89343 Jettingen-Scheppach
Baujahr	1995
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105,52 m ²
Nutzfläche (ca.)	15 m ²
Kaufpreis	299.000,- €
Hausgeld (ca.)	438,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	102,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-12-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	SOFORT VERFÜGBAR!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung bietet mit ca. 106 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmern sowie der offenen Galerieebene eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Das großzügige Wohnkonzept über zwei Ebenen vermittelt ein modernes

Wohngefühl mit besonderem Charakter und spricht insbesondere Familien, Paare mit Platzbedarf sowie Homeoffice-Nutzer an - eine Zielgruppe mit langfristig stabiler Nachfrage am Mietmarkt.

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die sonnige Süd-Loggia, die Einbauküche sowie der Außenstellplatz ergänzen das Angebot sinnvoll und erhöhen die Attraktivität bei einer zukünftigen Vermietung.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und ist sofort verfügbar. Dadurch eignet sie sich sowohl zur zeitnahen Eigennutzung als auch zur direkten Neuvermietung.

Die Wohnanlage wurde 1995 erbaut und wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung wurde im Jahr 2025 erneuert. Der Endenergieverbrauch beträgt 102,2 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D.

Besonders interessant für Kapitalanleger:

Von den monatlichen Nebenkosten in Höhe von 438,00 EUR (davon 30,00 EUR Rücklage) sind bereits 364,24 EUR umlagefähige Kosten, die bei Vermietung auf den Mieter umgelegt werden können.

Aufgrund der Wohnungsgröße, der familienfreundlichen Raumaufteilung sowie der guten Anbindung erscheint bei Neuvermietung - abhängig von Vermietungsstrategie und Ausstattung - eine monatliche Kaltmiete im Bereich von ca. 950 EUR möglich.

Die ruhige Wohnlage in Jettingen-Scheppach mit guter Infrastruktur sowie schneller Anbindung an die A8 Richtung Augsburg und Ulm macht den Standort zusätzlich attraktiv - insbesondere für Berufspendler und Familien.

Ausstattung:

- # ca. 106 m² Wohnfläche
- # außergewöhnliche Maisonette mit Galerie
- # 3 Schlafzimmer
- # sonnige Süd-Loggia
- # sofort verfügbar
- # Außenstellplatz inklusive
- # ideal für Familie & Homeoffice
- # ruhige Wohnlage mit guter Anbindung

- # großzügige Schlafzimmer
- # Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- # separates Kellerabteil
- # EBK inklusive
- # Gemeinschaftswaschküche im Keller
- # Großer Gemeinschafts-Fahrradraum im Keller

- # Gas Zentralheizung (Warmwasser 2025 erneuert)

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Jettingen-Scheppach
- > 4 Zimmer

- > 105,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1482



- > Endenergieverbrauch: 102,2 kWh
- > Energieeffizienzklasse: D

- # Hausgeld Wohnung monatlich 438,00 EUR
- > davon sind 364,24 EUR umlagefähige Kosten
- > davon Rücklagen: 30,00 EUR

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Jettingen-Scheppach, eingebettet in ein gepflegtes und angenehmes Wohnumfeld. Die Nachbarschaft überzeugt durch eine familienfreundliche Atmosphäre sowie eine lockere Bebauung mit viel Grün.

Jettingen-Scheppach bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für hohen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die nahegelegene Autobahn A8 (München-Stuttgart) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Augsburg und Ulm und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler. Ergänzend steht ein Bahnanschluss mit regelmäßigen Verbindungen in die umliegenden Städte zur Verfügung.

Auch der Freizeitwert ist hoch: Die umliegende Natur mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen sowie vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten lädt zu aktiver Erholung im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und optimaler Anbindung - ideal für Familien, Paare und Berufstätige.

Objektbilder:



Offenes Wohnen mit Galeriecharakter



Gallerieebene mit Loft-Charakter



Offenes Wohnen mit Galeriecharakter

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Jettingen-Scheppach
- > 4 Zimmer

- > 105,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1482



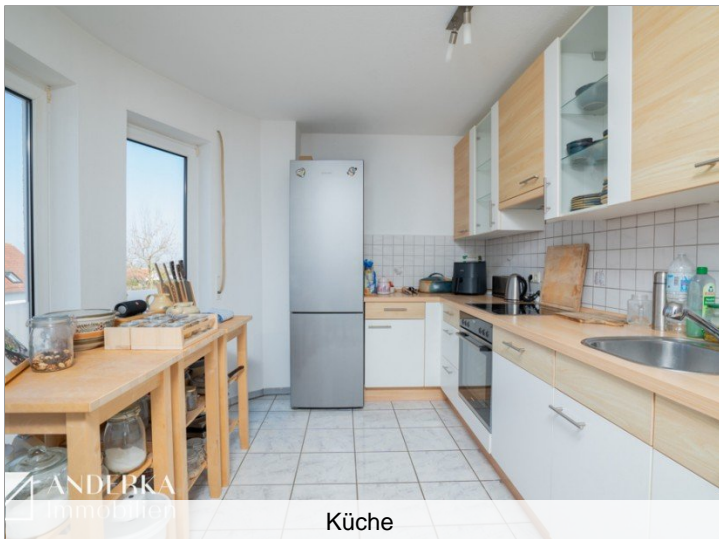
ANDERKA
Immobilien



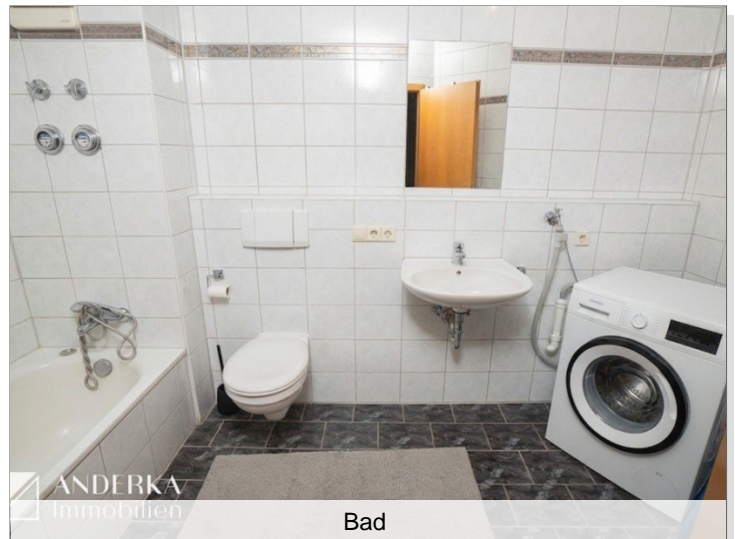
Außenansicht



Eltern



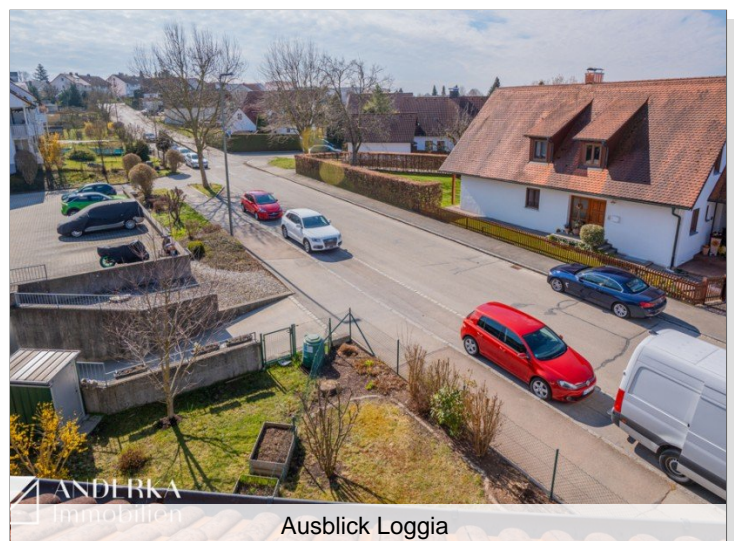
Küche



Bad



Viel Platz für Familie oder Homeoffice



Ausblick Loggia

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Jettingen-Scheppach
- > 4 Zimmer

- > 105,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1482



ANDERKA Immobilien



ANDERKA Immobilien

Ausblick kleiner Balkon



Sonnige Süd-Loggia

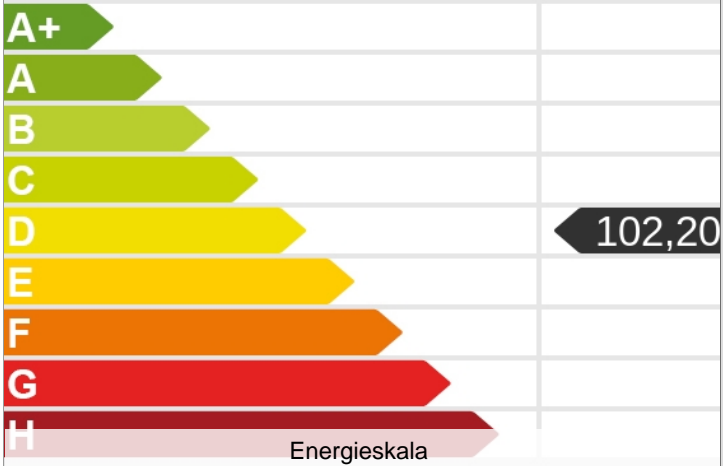


ANDERKA Immobilien

Hausansicht

Energieverbrauch

Energieverbrauch kWh/(m²·a)



Aufgang Maisonette-Ebene

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Jettingen-Scheppach
- > 4 Zimmer

- > 105,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1482



ANDERKA
Immobilien



Hausansicht



Hausansicht

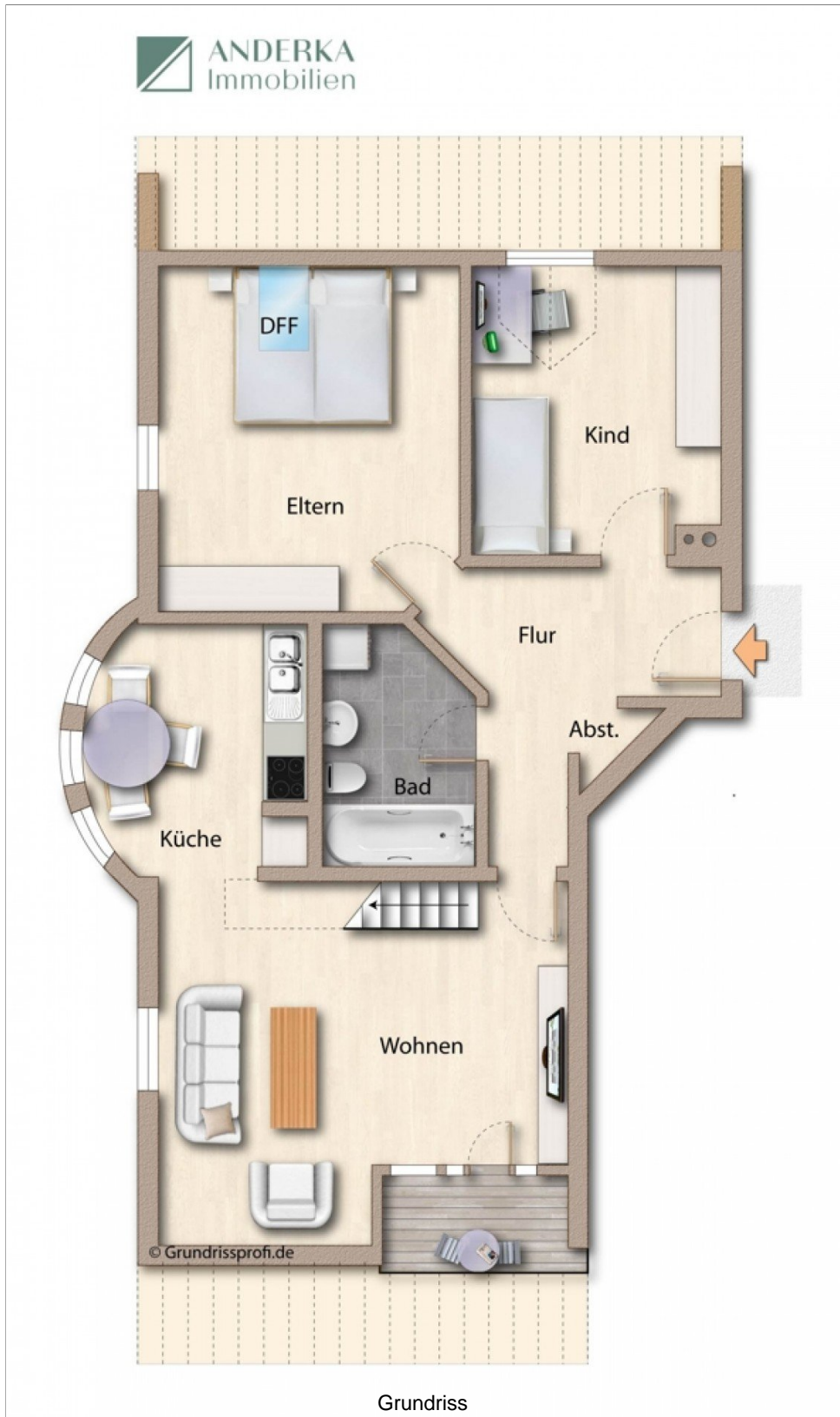
Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Jettingen-Scheppach
- > 4 Zimmer

- > 105,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1482



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

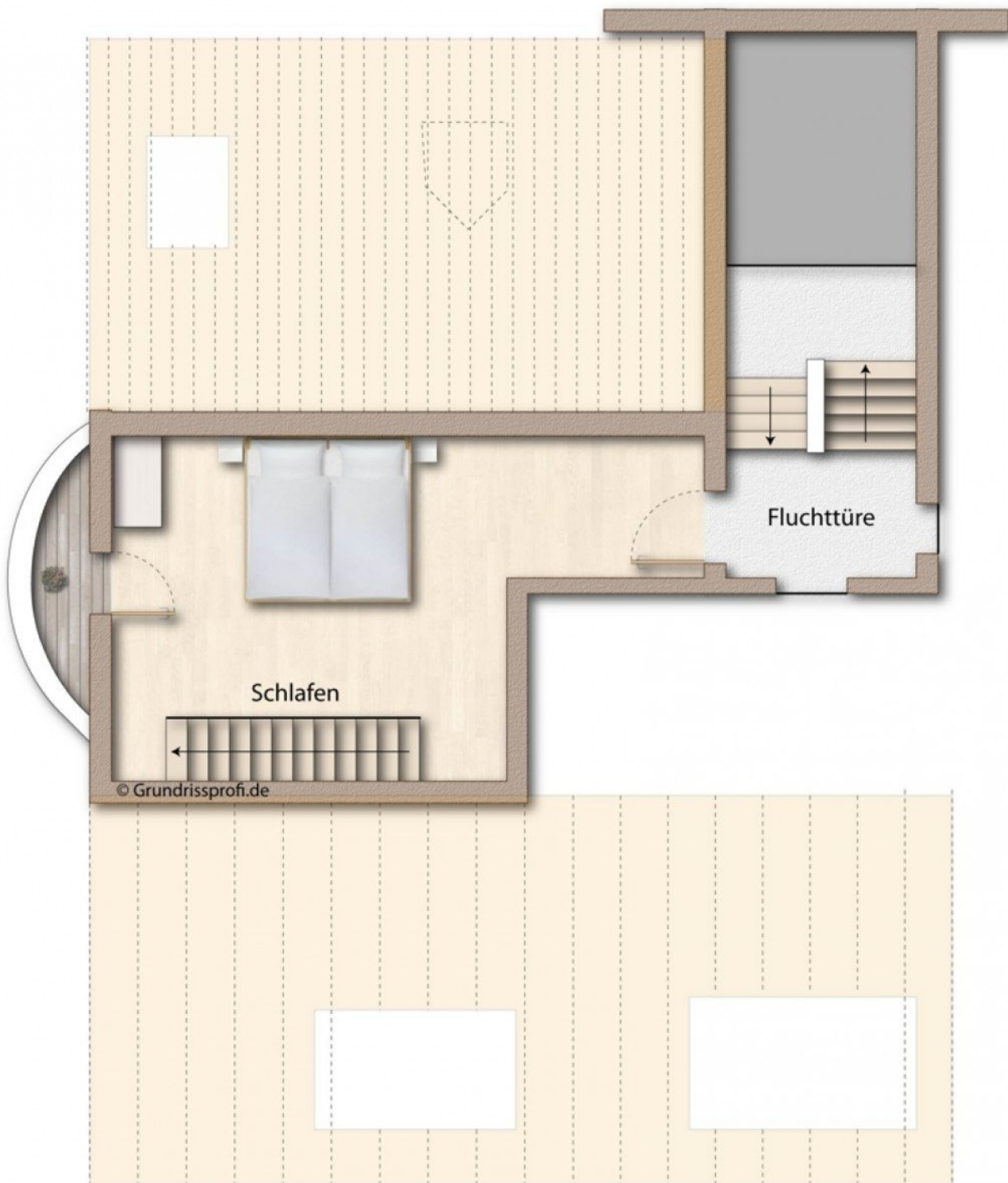
- > Maisonettewohnung
- > Jettingen-Scheppach
- > 4 Zimmer

- > 105,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1482



ANDERKA
Immobilien

ANDERKA
Immobilien



© Grundrissprofi.de

Grundriss Maisonette-Ebene

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

