ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

Ihr neues Zuhause in Waldstetten - Charmante Doppelhaushälfte für die kleine Familie zu vermieten!

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 89367 Waldstetten
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Grundstücksfläche (ca.): 200 m²
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Warmmiete (ca.): 1.100,- €
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 2

Kaltmiete € 950,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Waldstetten
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1586

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89367 Waldstetten
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Grundstücksfläche (ca.)	200 m²
Kaltmiete	950,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.100,- €
Kaution	2.850,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	177,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-11-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.12.2026

Objektbeschreibung:

Gemütlich, gut geschnitten und mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - diese charmante Doppelhaushälfte in Waldstetten bietet ein behagliches Zuhause zum Wohlfühlen!

Mit ca. 100 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, gemütliche Wohnbereiche und eine großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein geräumiger Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der einladende Wohnbereich mit offener Küche. Hier lassen sich Kochen, Essen und Wohnen wunderbar miteinander verbinden.

Auf dieser Etage befindet sich außerdem ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Ein praktischer Abstellraum sowie ein separater Heizungsraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Über einen direkten Zugang gelangen Sie in den rückwärtigen Hofbereich.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen als Kinderzimmer, Homeoffice, Ankleide oder Gästezimmer gestalten lässt.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, ruhig gelegene Dachterrasse! Hier können Sie die frische Luft genießen, gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Alltag entspannt ausklingen lassen.

Auch an Stauraum wurde gedacht: Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit zwei Kellerräumen reichlich Platz für Vorräte, Hobbyutensilien und vieles mehr. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten finden Sie auf dem nicht ausgebauten Dachboden.

Für Ihre Fahrzeuge stehen praktische Parkmöglichkeiten sowohl vor dem Haus als auch in der seitlichen Hofeinfahrt zur Verfügung.

Ob als erstes Eigenheim, gemütlicher Rückzugsort zu zweit oder Zuhause für die kleine Familie - diese Doppelhaushälfte bietet viele Möglichkeiten, Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

Nebenkosten 150,00 EUR zzgl. Heizung (Gas), Strom, TV, Internet

Wohnfläche ca. 100 m²

ERDGESCHOSS:
großzügige Diele
Wohnzimmer mit offener Küche
Einbauküche kann abgelöst werden
Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette
Abstellraum
Heizungsraum
Zugang in den Hof hinter dem Haus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Waldstetten
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1586

OBERGESCHOSS:
zwei Schlafzimmer
Zugang auf die Dachterrasse

DACHGESCHOSS:
nicht ausgebauter Dachboden

KELLER:
zwei Kellerräume

SONSTIGES:
zwei Außenstellplätze vor dem Haus
weitere Parkmöglichkeiten im Hof
2016/2017 saniert (Leitungen, Sanitär, Isolierung)
Gas Zentralheizung (neu 2016/2017)
doppelverglaste Kunststofffenster (neu 2016/2017)
Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
SAT Anlage
Bezug ab 01.12.2026

Das Haus wird an höchstens 2-3 Personen vermietet
Haustiere nach Vereinbarung

Lagebeschreibung:

Der idyllische Markt Waldstetten liegt mit seinen rund 1.194 Einwohnern im schwäbischen Landkreis Günzburg und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Ichenhausen. Der charmante Ort vereint ländliche Ruhe, eine familiäre Atmosphäre und eine gute Infrastruktur - ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten.

Trotz seiner überschaubaren Größe bietet Waldstetten eine solide Grundversorgung. Eine Volksschule, ein Kindergarten, verschiedene Geschäfte, gemütliche Gaststätten sowie ortsansässige Unternehmen tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Die nur etwa 4 km entfernte Stadt Ichenhausen ergänzt das Angebot mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, Ärzten, Apotheken, Banken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

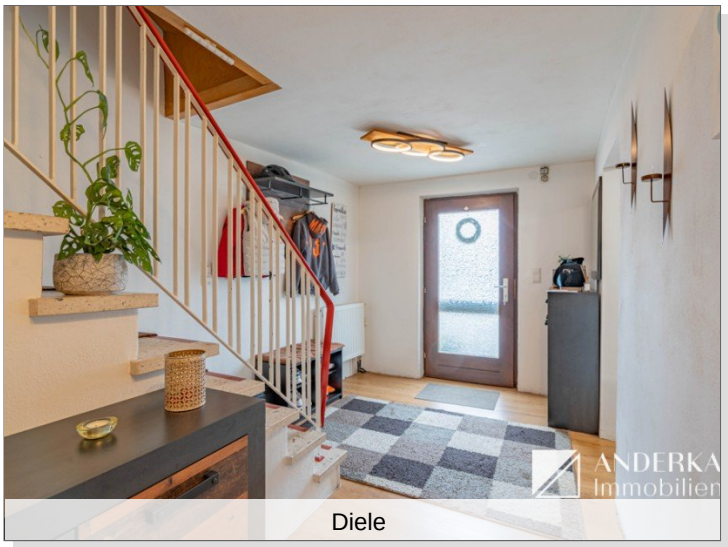
Besonders hervorzuheben ist das lebendige Vereinsleben, das den starken Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft prägt. Ob Faschingsverein, Sport- und Schützenverein, Freiwillige Feuerwehr oder Musikkapelle - zahlreiche Veranstaltungen, traditionelle Feste und gemeinsame Aktivitäten sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung und ein geselliges Miteinander.

Auch Naturfreunde und Erholungssuchende kommen auf ihre Kosten. Die reizvolle schwäbische Landschaft lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Grünen ein.

Verkehrstechnisch überzeugt Waldstetten durch seine Lage an der B16 südlich von Ichenhausen. Die Autobahn A8 ist über die Anschlussstelle Günzburg in ca. 11 km erreichbar und bietet eine gute Verbindung Richtung Ulm und Augsburg. Die Stadt Krumbach liegt rund 12 km südlich, während der Bahnhof Ichenhausen nur etwa 4 km entfernt ist.

Waldstetten verbindet somit auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine herzliche Dorfgemeinschaft und kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Objektbilder:



Diele

Wohnküche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Waldstetten
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1586

Küche (gegen Ablöse)

Schlafzimmer

Wohnbereich

Schlafzimmer

Badezimmer

Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

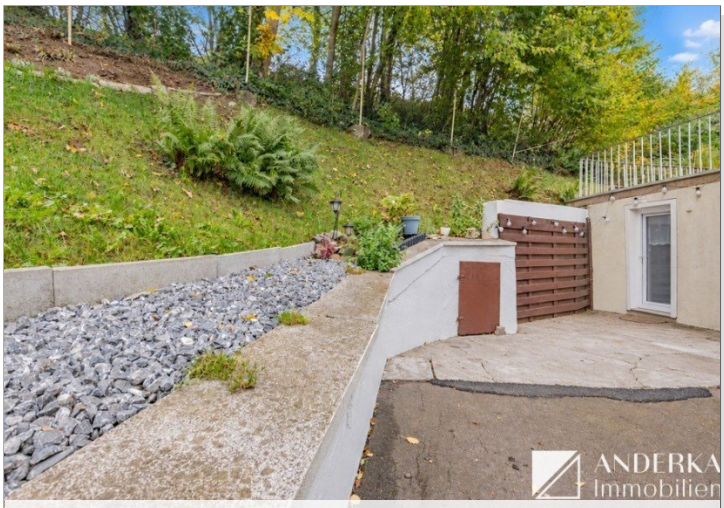
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Waldstetten
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1586

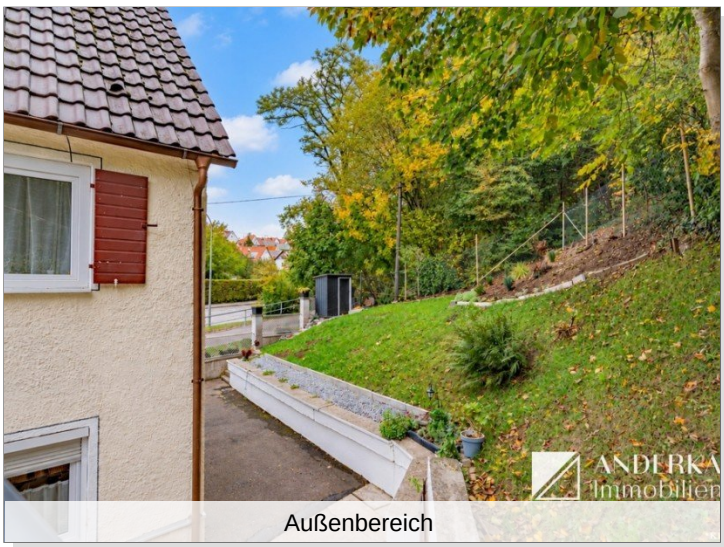
Dachterrasse

Außenbereich

Dachterrasse



Außenbereich



Außenbereich

Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Waldstetten
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1586

Diele

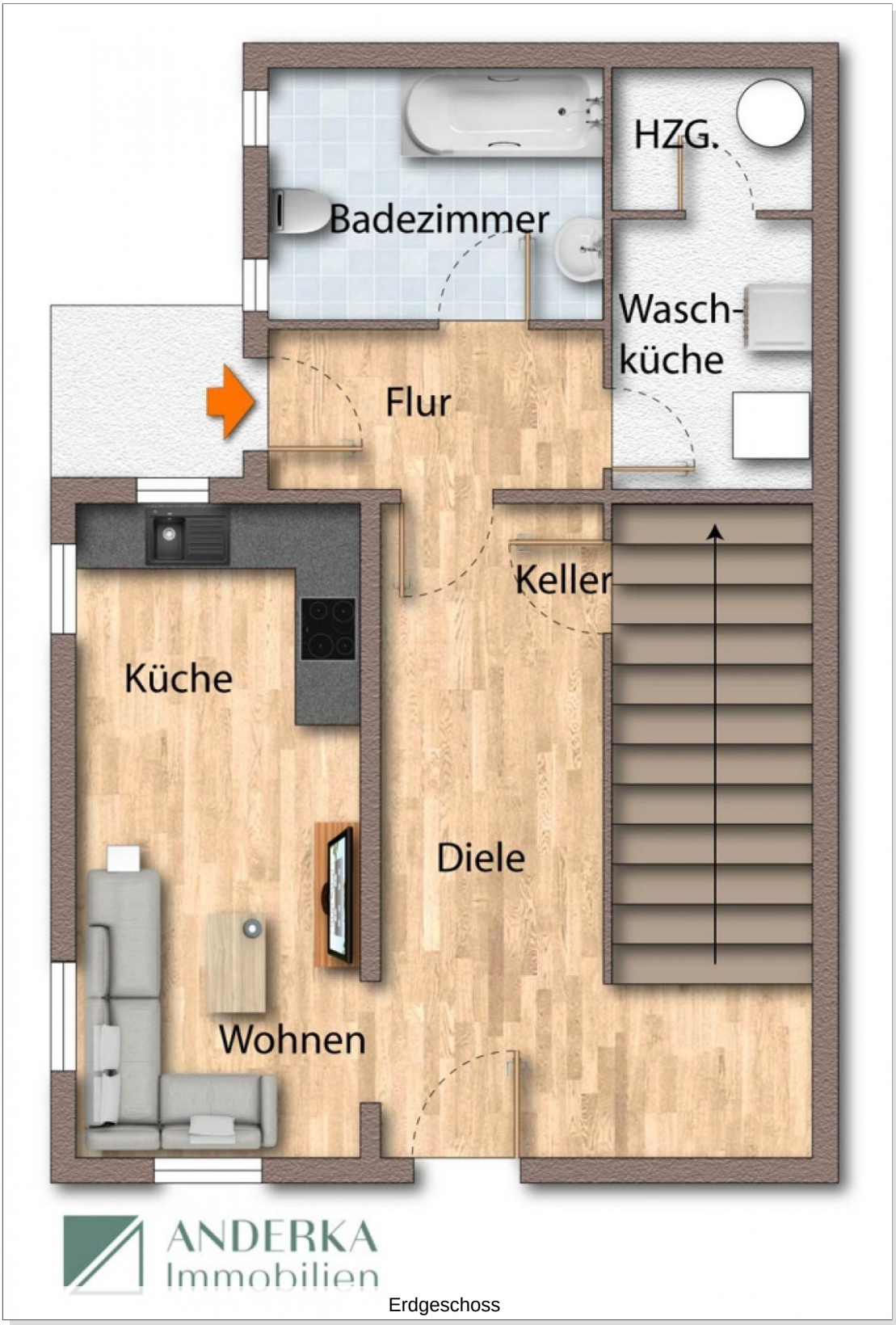
Diele Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Waldstetten
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1586



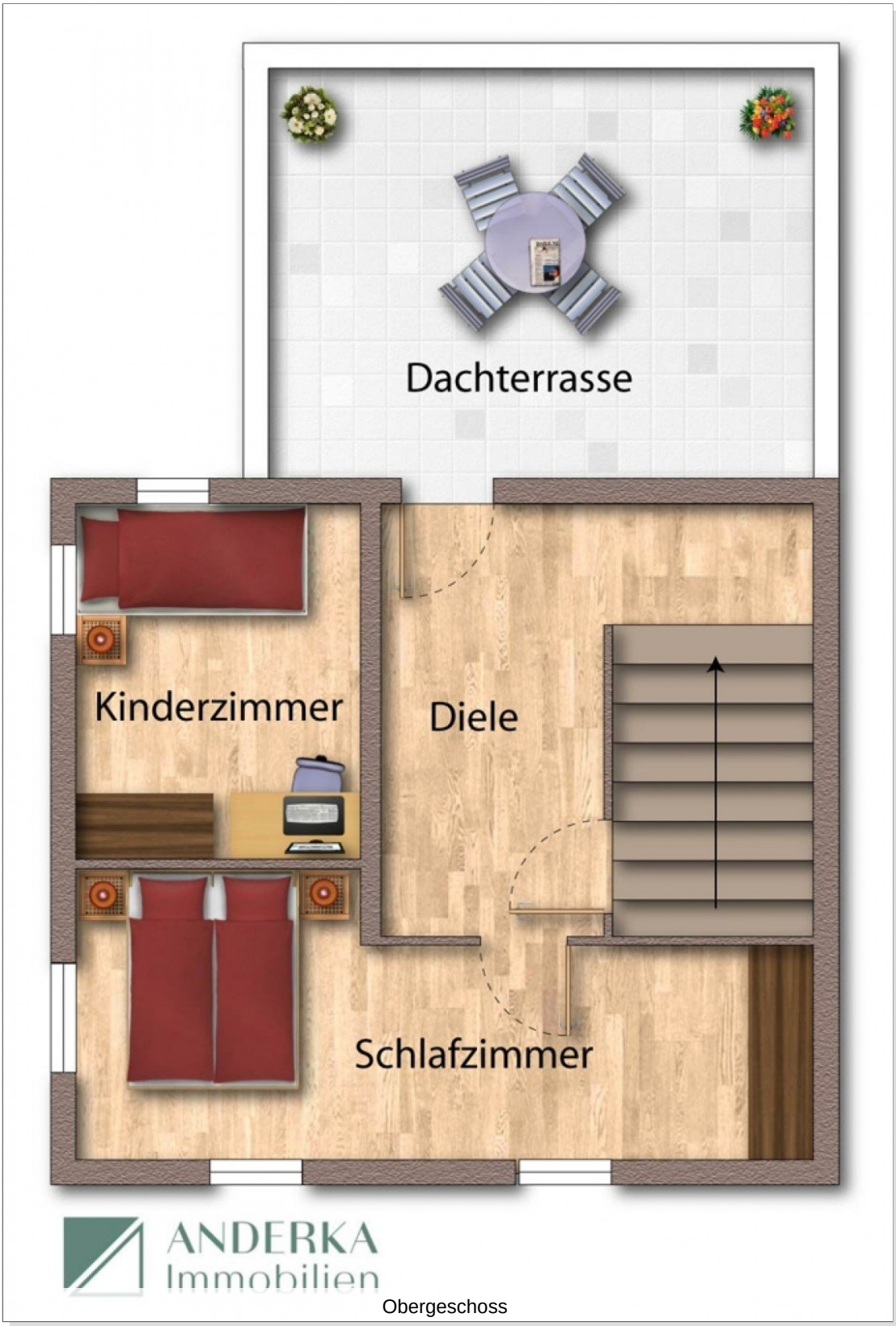
Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Waldstetten
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1586



Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Waldstetten
> 3 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1586

Ansprechpartner:

Frau Tanja Sohr

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

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026