

EXPOSÉ

Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage! Schöne
4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Riedhausen zu vermieten!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 89312 Günzburg / Riedhausen
Baujahr: 1962
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 94,22 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.175,- €
Balkon: ja
Garage: ja

Kaltmiete
€ 975,-

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

> Dachgeschosswohnung
> Günzburg / Riedhausen
> 4 Zimmer

> 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89312 Günzburg / Riedhausen
Baujahr	1962
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	94,22 m²
Kaltmiete	975,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.175,- €
Kaution	2.925,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1962
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Günzburg-Riedhausen erwartet Sie diese gemütliche 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 94,22 m² bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht und einer durchdachten Raumaufteilung - ideal für ein ruhiges Zuhause.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine geräumige Diele mit praktischem Garderobenbereich. Das helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seinen freundlichen Charakter sowie den Zugang zur sonnigen Dachloggia mit Südausrichtung. Die Küche verfügt über einen gemütlichen Essplatz und die vorhandene Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten.

Entlang des Flurs befindet sich zunächst ein kleineres Zimmer, das sich

hervorragend als Büro oder Gästezimmer eignet. Ebenfalls stehen Ihnen ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im hinteren Bereich der Wohnung eröffnet sich ein großzügiger, offener Dielenbereich. Von hier aus gelangen Sie in das Tageslichtbad, das mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Außerdem befinden sich hier zwei weitere Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Südbalkon mit schönem Blick in den gepflegten Garten.

Große Dachflächenfenster sorgen in der gesamten Wohnung für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Mitbenutzung des Gartens ist möglich, die Gartenpflege erfolgt nach Absprache. Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch einen Stellplatz in einer Doppelgarage. Dieser ist bereits im Mietpreis enthalten.

Die Wohnung eignet sich besonders für einen ruhigen Zwei-Personen-Haushalt. Die Eigentümer wünschen sich Mieter, die das harmonische Wohnumfeld des Zweifamilienhauses schätzen und pflegen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freut sich Ihre Ansprechpartnerin, Frau Tanja Sohr, auf Ihre Anfrage über

www.anderka-immo.de

Ausstattung:

- # 4-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss
- # Zweifamilienhaus
- # Baujahr 1962
- # Anbau/Umbau 1998
- # Wohnfläche ca. 94,22 m²
- # Öl Zentralheizung
- # Solar Anlage für Warmwasser und Heizung
- # doppelverglaste Kunststofffenster
- # Bodenbeläge: Parkett, Laminat, PVC, Fliesen
- # Internetanschluss (15.000 Leitung)
- # SAT Anlage
- # ein Stellplatz in der Doppelgarage (im Mietpreis enthalten)
- # Gartennutzung (gemeinschaftliche Pflege nach Absprache)
- # Dachbodennutzung

AUFTEILUNG WOHNUNG:

- # Küche inkl. Einbauküche
- # Wohn- und Esszimmer
- # Zugang auf Dachloggia (Südausrichtung)
- # geräumiger Flur
- # insgesamt drei Zimmer (Schlafzimmer, Büro, Ankleide...)
- # ein Balkon (Südausrichtung)
- # großer, offener Raum in der Diele

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg / Riedhausen
- > 4 Zimmer

- > 94,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1508



- # Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette
- # Gäste Toilette
- # Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- # Haustiere nach Vereinbarung
- # kein Kellerraum

Bezug ab 01.10.2026

ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT

Lagebeschreibung:

Riedhausen ist ein ruhiger und familienfreundlicher Ortsteil der großen Kreisstadt Günzburg im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Die attraktive Wohnlage verbindet naturnahes Leben mit der Nähe an die umliegenden Städte und die regionale Infrastruktur. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gewachsene Nachbarschaften sowie eine ländlich geprägte Umgebung mit hohem Freizeitwert aus.

Die Stadt Günzburg mit ihren rund 22.000 Einwohnern bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Fahrdistanz. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden. Das moderne Bezirkskrankenhaus Günzburg sowie zahlreiche Fachärzte gewährleisten eine sehr gute medizinische Versorgung.

Riedhausen profitiert zudem von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Bundesautobahn A8 München-Stuttgart ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Ballungsräume Ulm, Augsburg und München. Auch der Bahnhof Günzburg mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Rad- und Wanderwege entlang der Donau, Sportvereine, Spielplätze sowie zahlreiche Grünflächen laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Überregional bekannt ist Günzburg zudem durch das LEGOLAND® Deutschland Resort, das das Freizeitangebot der Region zusätzlich bereichert.

Insgesamt bietet Riedhausen eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig einer hervorragenden Infrastruktur in der nahegelegenen Stadt.

Objektbilder:



Küche



Essbereich



Wohn-/Esszimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg / Riedhausen
- > 4 Zimmer

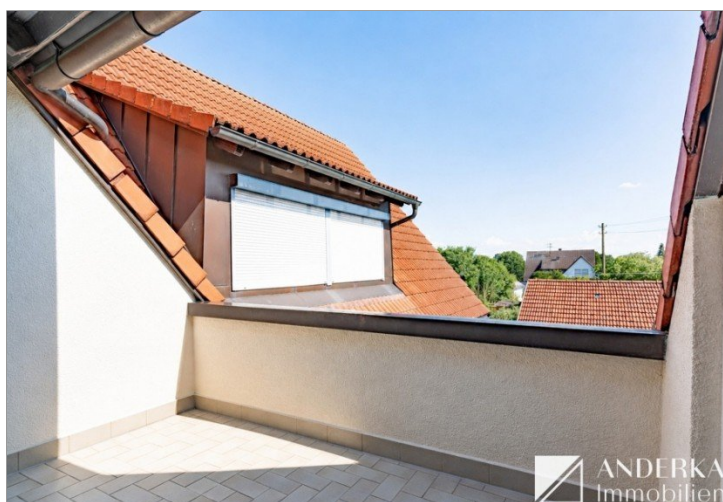
- > 94,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1508



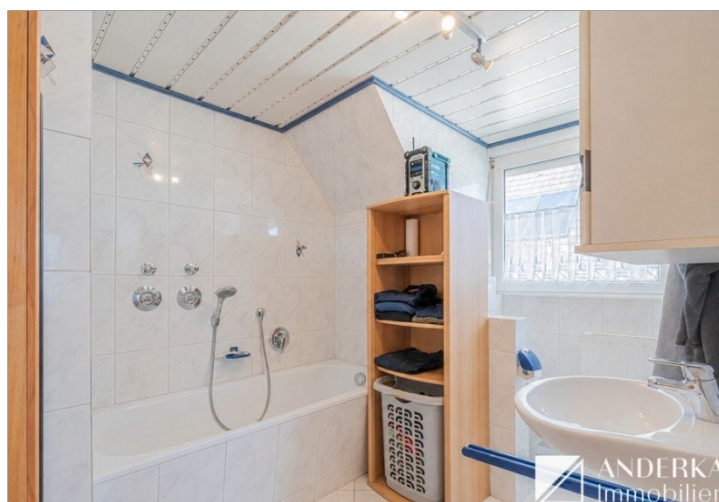
Wohn-/Esszimmer



Offene Diele



Dachloggia



Badezimmer



Schlafzimmer



Garten

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg / Riedhausen
- > 4 Zimmer

- > 94,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1508



Garten



Hausansicht



Flur



Flur

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg / Riedhausen
- > 4 Zimmer

- > 94,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1508



Hausansicht

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg / Riedhausen
- > 4 Zimmer

- > 94,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1508



ANDERKA
Immobilien



 **ANDERKA**
Immobilien

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Günzburg / Riedhausen
- > 4 Zimmer

- > 94,22 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1508



Ansprechpartner:

Frau Tanja Sohr

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:**ANDERKA Immobilien**

Inh. Michael T. Anderka

Krankenhausstr. 03

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: