



# EXPOSÉ

Kapitalanlage oder Eigennutzung! Diese 2-Zi. Wohnung in Günzburg bietet Ihnen alle Möglichkeiten.



ANDERKA  
Immobilien

## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1971  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 60,47 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 356,- €  
Anzahl Etagen: 5  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 149.000,-**

> Etagenwohnung  
> Günzburg  
> 2 Zimmer

> 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1522



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1971
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60,47 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	149.000,- €
Hausgeld (ca.)	356,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	116,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet auf ca. 60,47 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Eigennutzer ebenso wie eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1971

errichtet wurde. Ein kürzlich erneuerter Personenaufzug sorgt für einen bequemen und komfortablen Zugang.

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre freundliche Atmosphäre und den gut durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Zuhauses und bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Essen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die zum Entspannen an der frischen Luft einlädt und den Wohnraum harmonisch erweitert.

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und lässt sich individuell gestalten. Die separate Küche ist funktional geschnitten und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Kochbereich.

Ein besonderes Highlight ist das geräumige Tageslichtbad. Es verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken, ein WC sowie einen Anschluss für die Waschmaschine und bietet damit hohen Komfort im Alltag.

Ergänzt wird das Platzangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Eine Garage gehört ebenfalls zum Angebot und rundet die Immobilie sinnvoll ab.

Da die Wohnung aktuell nicht vermietet ist, eröffnet sie flexible Perspektiven - ob zur sofortigen Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage. Die gepflegte Wohnanlage wird durch einen zuverlässigen Hausmeisterservice betreut, der sich um die laufende Instandhaltung und Pflege kümmert und so zu einem angenehmen Wohnumfeld beiträgt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!

Anderka Immobilien  
www.anderka-immobilien.de  
info@anderka-immo.de  
08221 / 9166891

## Ausstattung:

# Baujahr 1971  
# Wohnfläche 60,47 m<sup>2</sup>  
# leerstehend  
# Etagenwohnung  
# 5. Obergeschoss  
# Personenaufzug (erneuert)

# heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia  
# separate Küche  
# Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1522



- # ein Schlafzimmer
- # separates Kellerabteil
- # eine Garage inklusive
- # Öl Zentralheizung (2016)
- # Hausmeistervollservice

# Hausgeld Wohnung monatlich 356,00EUR  
-> davon Rücklagen: 78,00EUR

## 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.

Die ca. 5 Fahrminuten entfernte, historische Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten, bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer vielfältigen Gastronomie und einer großen Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken. Außer den üblichen Schulen und Kindergärten befinden sich Realschulen und Gymnasien im Ort. Zudem 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.

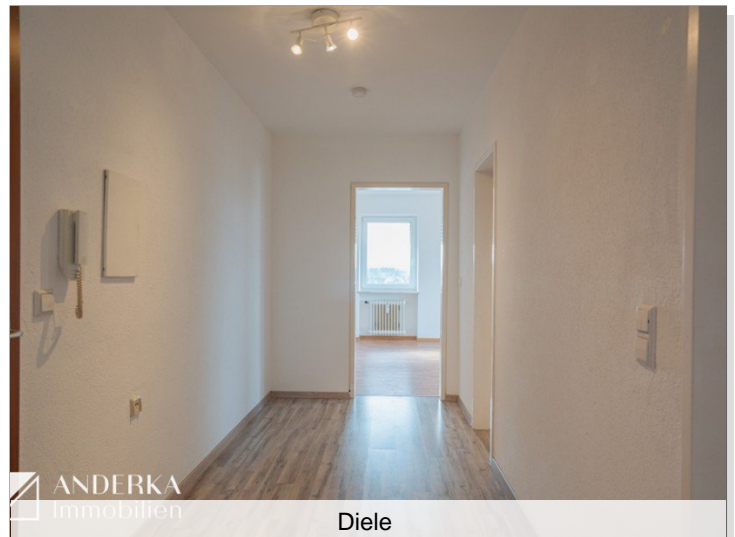
Die öffentlichen Verkehrsmittel stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und der Bahnhof ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die perfekte Stadt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

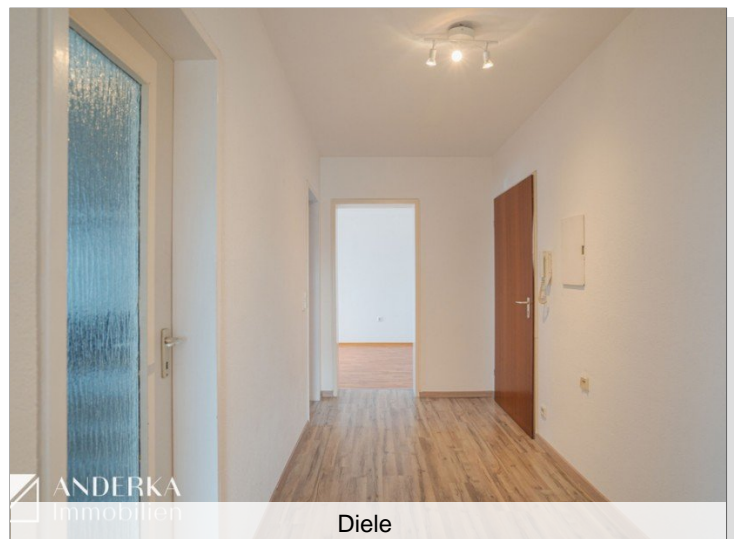
## Objektbilder:



Wohnungseingangsbereich



Diele



Diele

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1522



Wohn- & Esszimmer



Schlafzimmer



Wohn- & Esszimmer



Schlafzimmer



Küche



Tageslichtbadezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1522



Wohn- & Esszimmer



Balkon



Balkon



Ausblick



Balkon



Außenansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1522



ANDERKA  
Immobilien

Außenansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 60,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1522



