



ANDERKA  
Immobilien

## EXPOSÉ

Klein, charmant und voller Möglichkeiten -  
Doppelhaushälfte mit Potenzial in Günzburg zu verkaufen!



ANDERKA  
Immobilien

### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1938  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 51,06 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 233 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 169.000,-**

**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

> Doppelhaushälfte  
> Günzburg  
> 3 Zimmer

> 51,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1476



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1938
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	51,06 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	233 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	169.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1938
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte kleine Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1938 bietet auf ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Das Haus befindet sich auf einem ca. 233 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eignet sich ideal für Singles, Paare oder handwerklich geschickte Käufer, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit integriertem Essbereich, ein helles Wohnzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Duschwanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Zusätzlichen Stauraum bietet der teilunterkellerte Bereich mit einem Kellerraum. Ein angebauter Schuppen bzw. eine kleine Werkstatt schafft weitere Nutzfläche und eignet sich ideal für Hobbyhandwerker oder als Abstellmöglichkeit. Besonders hervorzuheben ist die große Doppelgarage mit viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten zur Modernisierung und individuellen Anpassung. Mit etwas Kreativität entsteht hier ein charmantes Zuhause mit persönlichem Charakter.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine kleine Doppelhaushälfte mit viel Potenzial und praktischen Nutzflächen suchen.

Sie sind interessiert? Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf ihre Anfrage.

[www.anderka-immobilien.de](http://www.anderka-immobilien.de)

## Ausstattung:

- # Baujahr 1938
- # Wohnfläche ca. 51 m<sup>2</sup>
- # Grundstücksgröße ca. 233 m<sup>2</sup>
- # Küche mit Essbereich
- # helles Wohnzimmer
- # Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und Toilette
- # zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- # teilunterkellert mit einem Raum
- # angebauter Schuppen (Werkstatt)
- # große Doppelgarage
- # SAT Anlage
- # Gas-Zentralheizung (1994)
- # Internet Anschluss
- # Doppeltverglaste Kunststoff-/ Alufenster

\*\*\*Energieausweis in Arbeit\*\*\*

## 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 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

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 51,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1476



ANDERKA  
Immobilien

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.

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

## Objektbilder:



Koch- und Essbereich



Koch- und Essbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 51,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1476



ANDERKA  
Immobilien



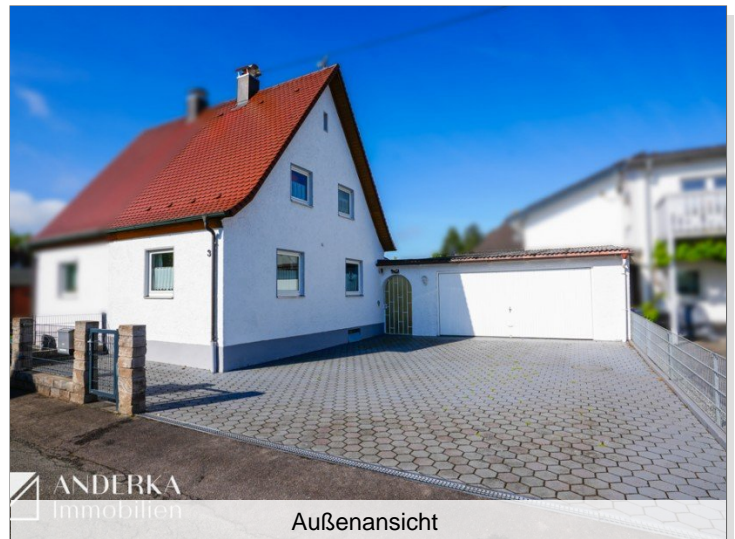
Innenhof



Außenansicht



große Garage



Außenansicht



große Garage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 51,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1476



Badezimmer



Innenhof



Treppenaufgang

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 51,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1476



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 51,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1476



ANDERKA  
Immobilien



ANDERKA  
Immobilien

Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

