



EXPOSÉ

Licht, Weite, Gartenblick: Besonderes
Einfamilienhaus mit großem Garten.



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 86513 Ursberg / Oberrohr
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 205 m²
Grundstücksfläche (ca.): 858 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 595.000,-

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

> Einfamilienhaus
> Ursberg / Oberrohr
> 7 Zimmer

> 205 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	86513 Ursberg / Oberrohr
Baujahr	1977
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	205 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	858 m ²
Kaufpreis	595.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	88,28 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-12-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1977
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Alternativ
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Rücksprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Dieses besondere Einfamilienhaus in Ursberg-Oberrohr ist kein Haus von der Stange - sondern ein Zuhause mit Charakter, Großzügigkeit und viel

Entwicklungspotenzial.

Bereits das Erdgeschoss bietet ca. 137 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer außergewöhnlichen Raumwirkung. Herzstück ist der großzügige, leicht abgesenkte Wohnbereich mit elegantem Niveaueversprung, Schwedenofen und großen bodentiefen Fensterelementen zum Garten. Direkt angrenzend befinden sich das separate Esszimmer sowie die Küche - beide angenehm groß dimensioniert und ideal angebunden. So greifen Wohnen, Kochen und Genießen harmonisch ineinander, ohne auf eine klare Raumaufteilung zu verzichten.

Das teilweise nachträglich ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 70 m² Wohnfläche schafft zusätzliche, vielseitig nutzbare Fläche - ideal für Familie, Gäste, Homeoffice oder Hobby. Durch das vorhandene Ausbaupotenzial und überschaubare Umbaumaßnahmen könnte perspektivisch auch eine attraktive Mehrgenerationenlösung entstehen. Im Untergeschoss bietet das voll unterkellerte Haus zudem reichlich Stauraum und praktische Nutzflächen.

Das große Grundstück eröffnet viele Möglichkeiten: Garten, Terrasse, Spielbereich, Rückzugsort oder einfach Platz zum Durchatmen. Ergänzt wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit zwei separaten Sektionaltoren.

Das Haus präsentiert sich sehr gepflegt und überzeugt durch seine solide Substanz. Gleichzeitig bietet es neuen Eigentümern die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und das besondere Wohnkonzept weiterzuentwickeln. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein außergewöhnliches Zuhause mit Charme, Platz und unverwechselbarem Wohngefühl suchen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221) 9166891

Mail: info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- Einfamilienhaus in Ursberg-Oberrohr
- Baujahr ca. 1977/1978
- ca. 205 m² Wohnfläche
- ca. 858 m² Grundstück
- vollunterkellert
- Kunststoff-/Alufenster, doppelt verglast
- Solarthermie / Solar-Anlage
- Fernwärmeanschluss Ende 2024
- Gemütlicher Wohnbereich mit Niveaueversprung
- Schwedenofen im Wohnbereich
- mehrere Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Bad mit Wanne, Dusche, und Handwaschbecken
- separates WC im EG und DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ursberg / Oberrohr
- > 7 Zimmer

- > 205 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien

- Großzügige Südterrasse
- Balkon
- Böden mit Parkett, Fliesen und Teppich
- Doppelgarage mit 2 elektrischen Toren, erneuert 2021

- Energiebedarfsausweis: Endenergiebedarf 88,28 kWh/(m²·a), wesentliche Energieträger Fernwärme, erneuerbare Energien Solarthermie

Lagebeschreibung:

Willkommen in Oberrohr - einem charmanten Ortsteil von Ursberg, der genau das bietet, was sich Familien wünschen: Ruhe, Natur und ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor, ohne komplett abseits zu sein. Die Lage verbindet entspanntes Landleben mit einer angenehmen Anbindung an die umliegenden Orte - ideal für alle, die nach Feierabend abschalten, am Wochenende raus ins Grüne möchten und trotzdem flexibel bleiben wollen.

Hier beginnt der Tag mit frischer Luft, kurzen Wegen durchs Dorf und dem Gefühl, angekommen zu sein. Spaziergänge, Radtouren und kleine Auszeiten in der Natur liegen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig bietet die Umgebung genug Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Arbeit, Freizeit und Alltag. Auch für die Zukunft ist bestens gesorgt: Schulen und ein Kindergarten befinden sich direkt in Ursberg und sind vom Haus aus unweit erreichbar.

Perfekt für Familien, die sich ihr erstes gemeinsames Zuhause schaffen möchten: ruhig, sympathisch, naturnah und mit viel Raum für gemeinsame Pläne. Eine Lage, die nicht laut sein muss, um zu überzeugen - sondern durch Atmosphäre, Lebensqualität und echtes Zuhause-Gefühl begeistert.

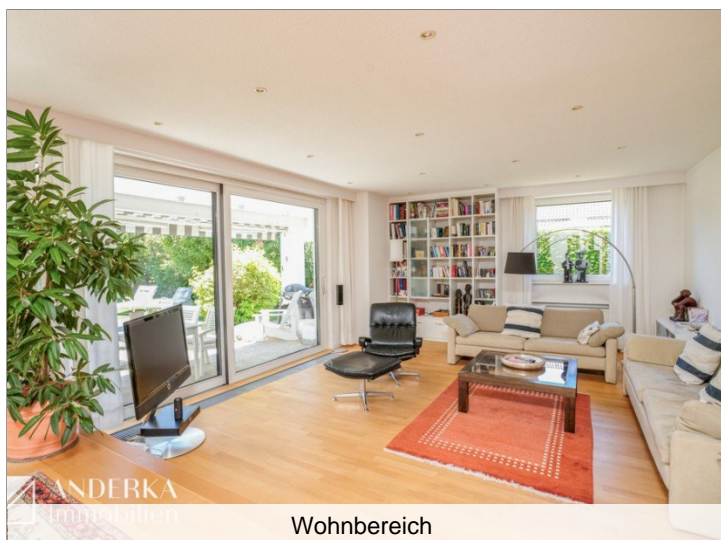
Objektbilder:



Wohnbereich



Essbereich



Wohnbereich



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ursberg / Oberrohr
- > 7 Zimmer

- > 205 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien



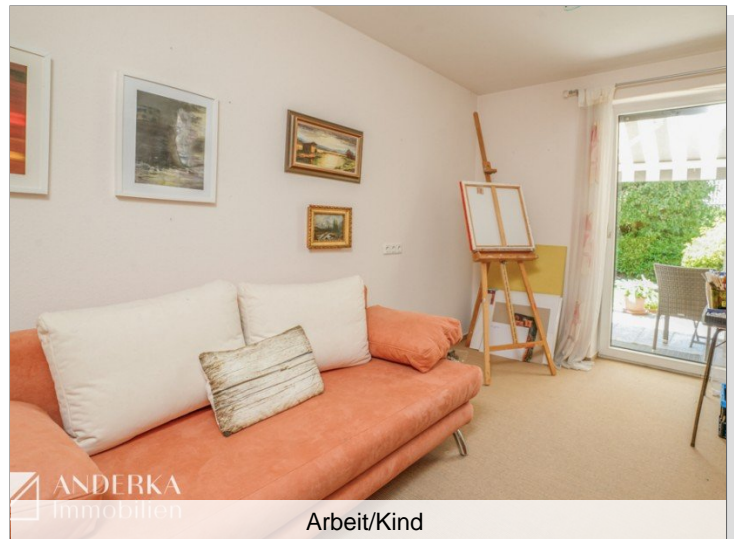
Flur



Büro/Kind



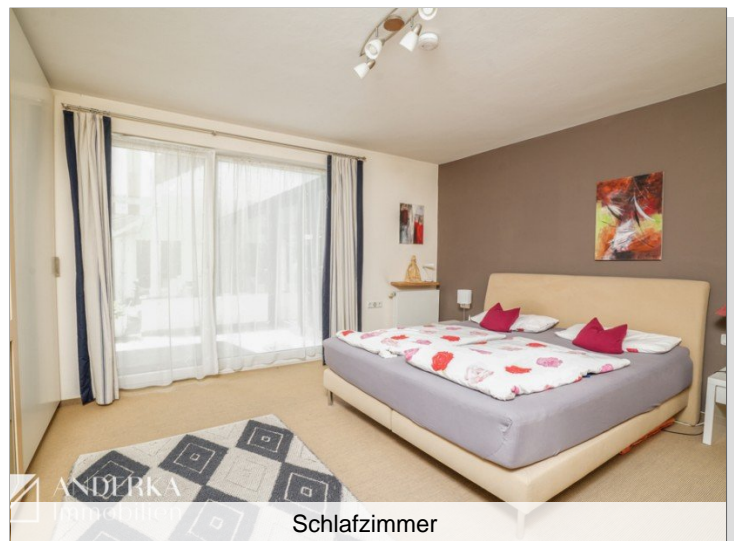
Badezimmer



Arbeit/Kind



Badezimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ursberg / Oberrohr
- > 7 Zimmer

- > 205 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien



Kinderzimmer DG



nicht ausgebauter Bereich DG



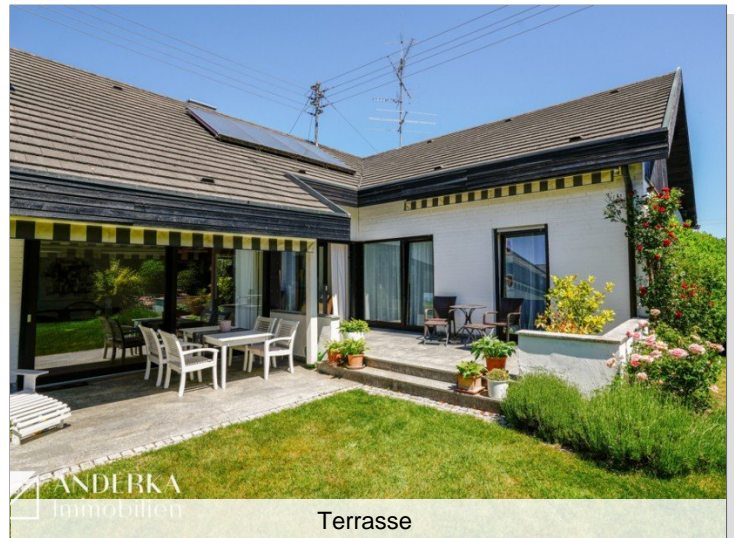
Kinderzimmer DG



KI Visualisierung



Gästezimmer DG



Terrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ursberg / Oberrohr
- > 7 Zimmer

- > 205 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien



Garten



Vogelperspektive



Terrasse



Hausansicht vorn



Hausansicht vorne

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ursberg / Oberrohr
- > 7 Zimmer

- > 205 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien



WC



Garten



WC Dachgeschoss

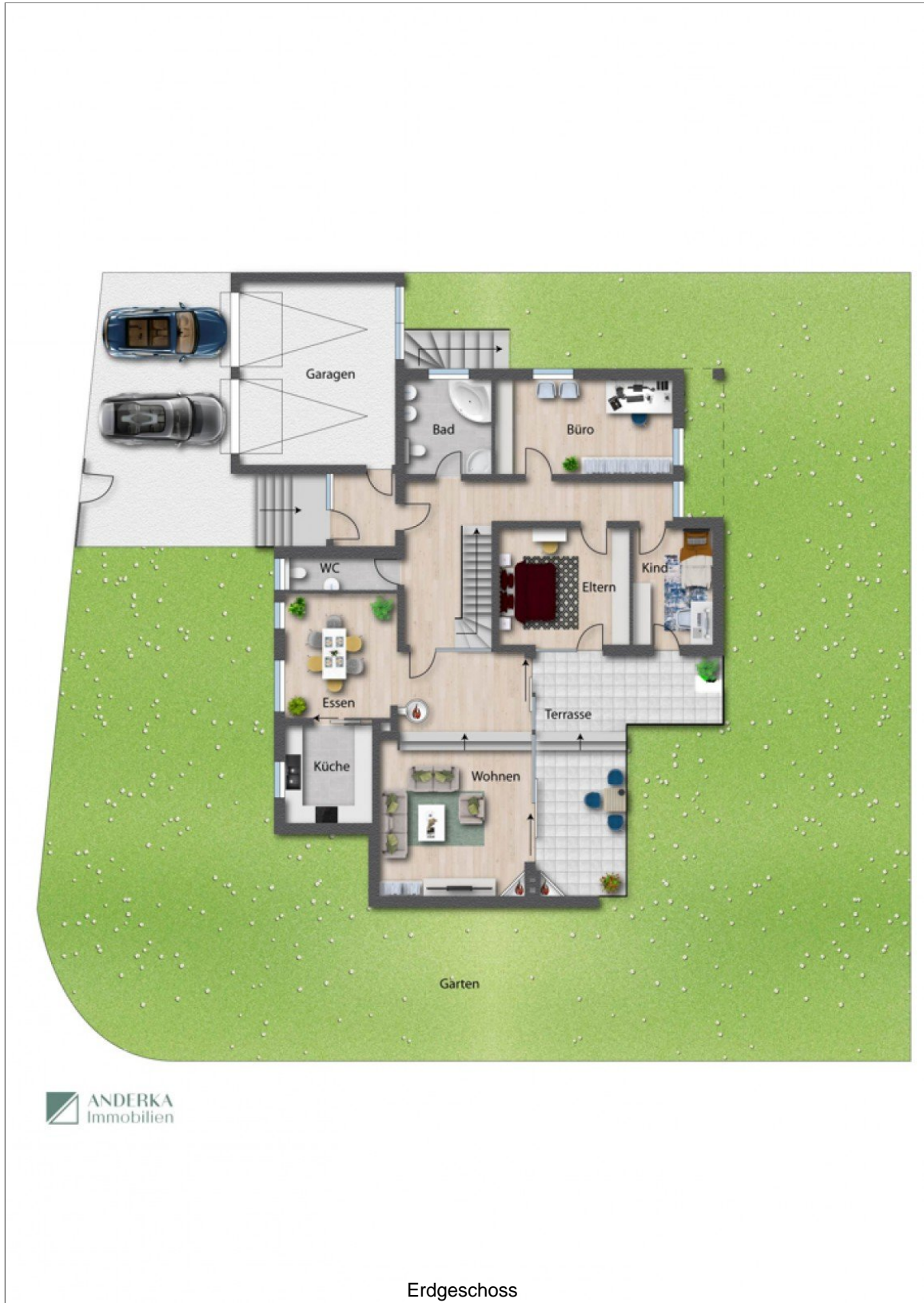
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ursberg / Oberrohr
- > 7 Zimmer

- > 205 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ursberg / Oberrohr
- > 7 Zimmer

- > 205 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ursberg / Oberrohr
- > 7 Zimmer

- > 205 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1496



ANDERKA
Immobilien



