



EXPOSÉ

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon, EBK & Garage - KfW 70!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89423 Gundelfingen an der Donau
Baujahr: 2014
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 82 m²
Nutzfläche (ca.): 20,59 m²
Hausgeld (ca.): 288,- €
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 319.000,-

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

> Etagenwohnung

> Gundelfingen an der Donau

> 3 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1456



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89423 Gundelfingen an der Donau
Baujahr	2014
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	82 m ²
Nutzfläche (ca.)	20,59 m ²
Kaufpreis	319.000,- €
Hausgeld (ca.)	288,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	62,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-09-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2013
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Absprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Gundelfingen - KfW 70 Standard, Baujahr 2014

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien in ruhiger Lage von Gundelfingen. Das Gebäude wurde 2014 im KfW 70 Standard errichtet und überzeugt durch zeitgemäße Energieeffizienz sowie eine solide Bauweise. Damit bietet die Immobilie eine langfristig sichere Investition mit stabiler Wertentwicklung.

Die Wohnfläche beträgt rund 82 m² und ist optimal aufgeteilt. Mittelpunkt ist der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, von dem aus der großzügige Süd-Balkon betreten werden kann. Dieser ist zusätzlich mit einem Balkonkraftwerk ausgestattet, was den zeitgemäßen Charakter der Wohnung unterstreicht. Zwei weitere Zimmer stehen flexibel zur Verfügung und lassen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss - ein Pluspunkt für die Vermietbarkeit.

Zur Ausstattung gehören Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden, dreifachverglaste Kunststofffenster und eine dezentrale Lüftungsanlage. Pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine nutzerfreundliche Handhabung.

Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort. Eine Einzelgarage und ein Außenstellplatz sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten und erhöhen die Attraktivität für Mieter. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 288,00 EUR, die Rücklagenzuführung auf 43,25 EUR.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt und generiert sofortige Mieteinnahmen. Dank der guten Lage, der energieeffizienten Bauweise und der modernen Ausstattung ist eine langfristige Vermietbarkeit gewährleistet. Für Kapitalanleger bietet dieses Angebot eine werthaltige Immobilie mit solider Renditeperspektive und nachhaltiger Zukunftssicherheit.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

ECKDATEN
3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche ca. 82 m²
1. Obergeschoss
6-Parteien-Haus
Baujahr 2014
Bauweise KfW 70
Gaszentralheizung
großes Wohn- und Esszimmer
offene Küche (inkl. EBK)
zwei Schlafzimmer
Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken und

- > Etagenwohnung
- > Gundelfingen an der Donau
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1456



WM-Anschluss

- # großzügiger Süd-Balkon - inkl. Balkonkraftwerk!
- # eigener geschlossener Kellerraum
- # gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- # eine Garage
- # ein Außenstellplatz

AUSSTATTUNG

- # Fußbodenheizung
- # elektrische Rollläden
- # dezentrale Lüftungsanlage
- # dreifachverglaste Kunststofffenster
- # Balkonkraftwerk
- # Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Hausgeld: 288,00 EUR

Rücklagen: 43,25 EUR

Lagebeschreibung:

Gundelfingen an der Donau ist mit ca. 7882 Einwohnern eine Stadt im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau.

Die schöne Stadt bietet ein breites Angebot an leistungsfähigen Unternehmen aus Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistung. Die sehr gute Infrastruktur, kommt sowohl den ansässigen Gewerbetreibenden als auch allen Bürgerinnen und Bürgern, ob Kindern, Familien oder Senioren, zu Gute.

Auf kurzen Wegen finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ebenso sind Banken, Ärzte und Apotheken vor Ort.

Im unmittelbaren Umfeld finden Sie Kindergärten, eine Grundschule und eine Mittelschule.

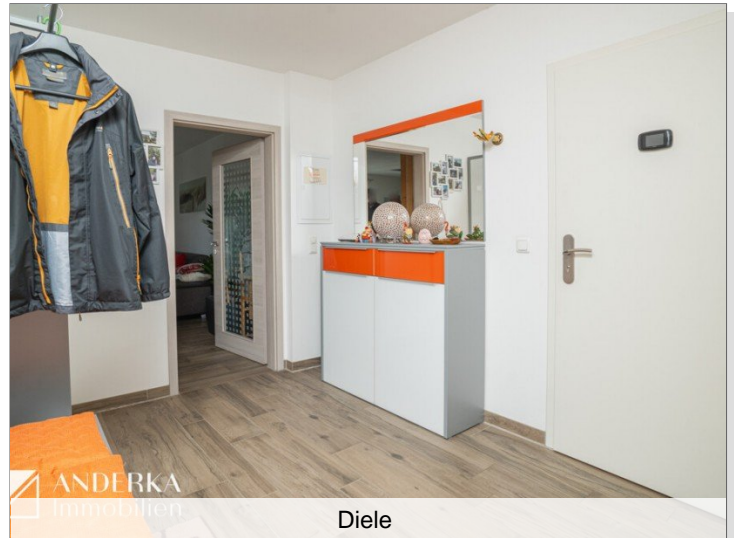
Das Gesellschaftsleben in Gundelfingen ist sehr rege. Zahlreiche Vereine, eine Vielzahl an Freizeit- und Sporteinrichtungen, tolle Sehenswürdigkeiten und großzügige Grünflächen bieten einen enormen Freizeitwert. Eine herrliche Landschaft, Badeseen, gut ausgebaute Radwege, tolle Wanderwege und gepflegte Lokale laden zu erholsamen Stunden ein.

Eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung trägt ganz wesentlich dazu bei, dass man sich in Gundelfingen wohlfühlt.

Gundelfingen an der Donau liegt nahe dem Kreuzungspunkt der Autobahnen A 7 und A 8 in nordsüdlicher und ostwestlicher Richtung im Mittelpunkt zwischen den Großstädten Stuttgart - Augsburg - München - Nürnberg.

Die beiden Autobahnen können jeweils in etwa 15-20 Minuten erreicht werden.

Objektbilder:



Diele



Kochen/Essen/Wohnen



Wohnen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gundelfingen an der Donau
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1456



ANDERKA
Immobilien



Wohnen



Kind/Büro



Kochen/Essen



Schlafen



Kochen/Essen



Bad

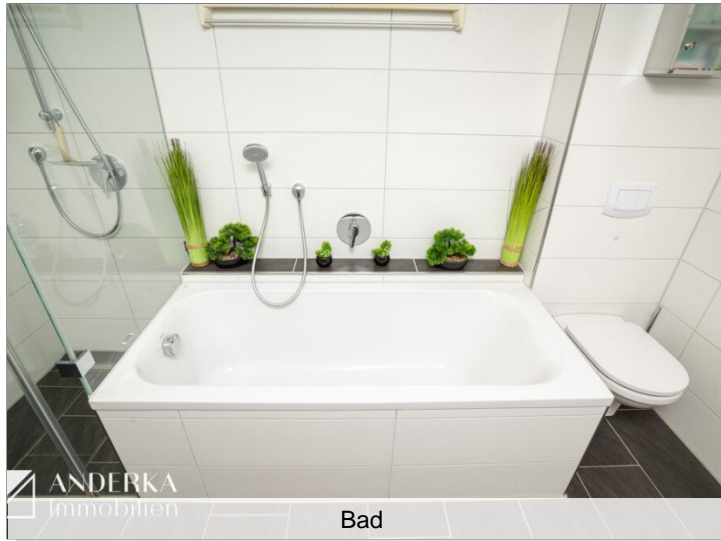
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gundelfingen an der Donau
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1456



ANDERKA
Immobilien



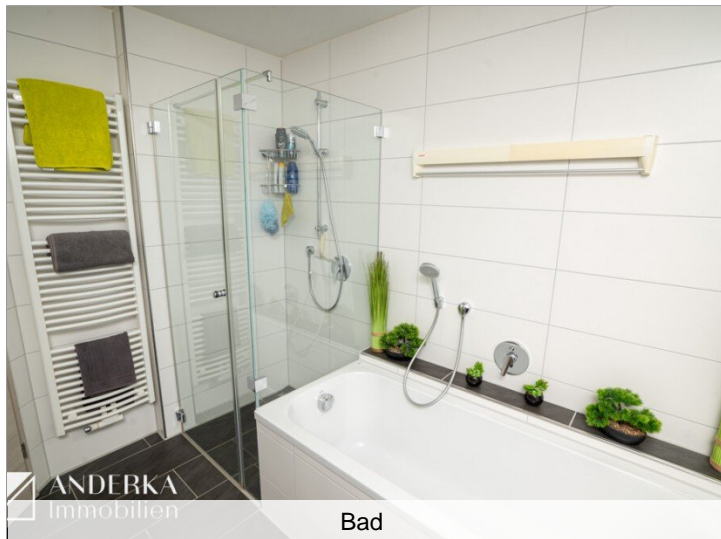
ANDERKA
Immobilien

Bad



ANDERKA
Immobilien

_AI_7907



ANDERKA
Immobilien

Bad



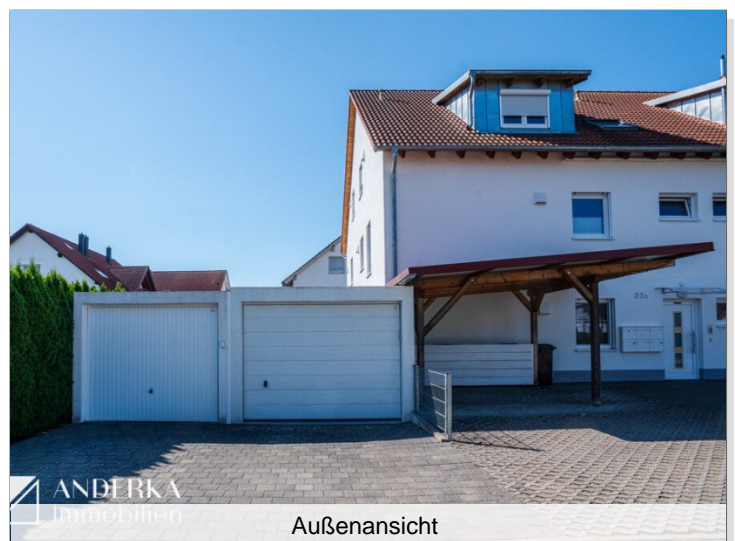
ANDERKA
Immobilien

Außenansicht



ANDERKA
Immobilien

Balkon



ANDERKA
Immobilien

Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gundelfingen an der Donau
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1456



ANDERKA
Immobilien



Küche



Garage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Gundelfingen an der Donau
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1456



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

