



EXPOSÉ

Naturnah wohnen in Denzingen! Moderne und großzügige 2-Zimmer
Maisonettewohnung zu vermieten!



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 89312 Günzburg / Denzingen
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 83 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 950,- €
Anzahl Stellplätze: 1
Freiplatz: Anzahl 1

**Kaltmiete
€ 750,-**

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

> Maisonettewohnung
> Günzburg / Denzingen
> 2 Zimmer

> 83 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1429



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	89312 Günzburg / Denzingen
Baujahr	2021
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	83 m ²
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	950,- €
Kaution	2.250,- €
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	82 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.04.2026

Objektbeschreibung:

Diese helle und charmante 2-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Günzburg im Ortsteil Denzingen und bietet ein besonderes Wohnambiente für Singles oder Paare. Direkt am Naturschutzgebiet gelegen, genießen Sie hier naturnahes Wohnen mit

viel Ruhe und einem einzigartigen Ausblick ins Grüne. Die Wohnung ist Teil eines gepflegten Zweifamilienhauses und erstreckt sich über zwei Ebenen im Dachgeschoss sowie im Dachspitz.

Mit einer Wohnfläche von ca. 83 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Bereits der Eingangsbereich im Treppenhaus bietet viel Platz für Garderobe, Kommoden oder Schuhschränke. Auch der Bereich vor der Wohnungstüre ist außergewöhnlich großzügig geschnitten und kann beispielsweise als Arbeitsbereich genutzt werden.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein offener, heller Wohn- und Essbereich mit einer modernen, stilvollen Küche. Die Einbauküche kann vom Vormieter abgelöst werden. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über Waschbecken, Dusche, WC, Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein Dachfenster sorgt für angenehmes Licht.

Über eine Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Dachspitz. Hier befinden sich ein Vorraum, der sich ideal als Ankleide eignet, sowie ein gemütliches Schlafzimmer. Die besondere Atmosphäre dieser Ebene verleiht der Wohnung zusätzlichen Charme.

Ein absolutes Highlight ist der offene Garten mitten in der Natur mit einem idyllischen Weiher in unmittelbarer Umgebung - ein Rückzugsort mit vielfältiger Tierwelt, der diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem macht.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der bereits im Mietpreis enthalten ist. Bei Bedarf kann zusätzlich eine Garage für 50,00EUR mtl. angemietet werden.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses besondere Zuhause in naturnaher Lage.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage über www.anderka-immo.de

Ausstattung:

- # 2-Zimmer Maisonette Wohnung (Anbau über der Garage)
- # Dachgeschoss mit Dachspitz
- # Baujahr Haus 2011 / Anbau Wohnung 2021
- # Wohnfläche ca. 83 m²
- # Gas Zentralheizung
- # offene Küche
- # Einbauküche ohne Kühlschrank (Ablöse 2.000,00 EUR VB)
- # großes Wohn- und Esszimmer
- # Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und WM-Anschluss
- # Schlafzimmer mit Vorraum im Dachspitz
- # Garderobe im Eingangsbereich (im Erdgeschoss)
- # weitere nutzbare Fläche im Treppenhaus vor der Wohnungstüre
- # offener Gartenbereich, angrenzend an Naturschutzgebiet (Teilfläche zur Nutzung und Pflege)

- > Maisonettewohnung
- > Günzburg / Denzinger
- > 2 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1429



- # ein Außenstellplatz (im Mietpreis bereits enthalten)
- # optional eine Garage mit elektrischem Tor (zzgl. 50,00 EUR mtl.)
- # Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- # isolier-/doppeltverglaste Kunststofffenster
- # SAT-Anlage
- # DSL Anschluss vorhanden (ohne LAN-Dose)

- # Vermietung an maximal 1-2 Personen
- # keine Haustiere erlaubt
- # kein Kellerraum

Bezug ab 01.04.2026

Lagebeschreibung:

Denzinger ist ein ruhiger und naturnah gelegener Ortsteil der großen Kreisstadt Günzburg im schwäbischen Landkreis Günzburg. Der charmante Ort verbindet eine angenehme, dörfliche Wohnatmosphäre mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur der nur wenige Minuten entfernten Günzburger Innenstadt. Umgeben von Feldern, Wiesen und dem idyllischen Günzthal bietet Denzinger ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Der Ortsteil ist geprägt von einer gewachsenen Struktur und einer ruhigen Wohnlage. Besonders Familien und Ruhesuchende schätzen die entspannte Umgebung sowie die Nähe zur Natur. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der sehr guten Anbindung an die Stadt Günzburg mit ihren zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In der Günzburger Innenstadt stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen zur Verfügung. Auch gastronomische Angebote, Cafés und weitere Dienstleistungen sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine sehr gute Versorgung im Alltag.

Für Familien bietet Günzburg ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten sowie Grundschulen befinden sich im Stadtgebiet. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sowie weitere Bildungseinrichtungen.

Auch die Freizeitgestaltung kommt in der Region nicht zu kurz. Zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Günz laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Sportvereine, kulturelle Veranstaltungen sowie attraktive Ausflugsziele in der Umgebung sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Besonders beliebt ist das nur wenige Minuten entfernte Legoland Deutschland Resort.

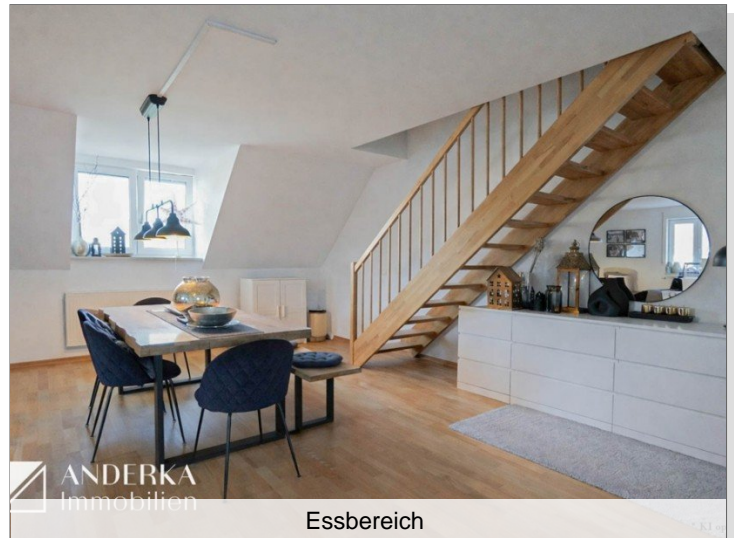
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Günzburg bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem nach Ulm, Augsburg und München. Über die nahegelegene Autobahn A8 (Stuttgart-München) sind

auch größere Städte der Region schnell und bequem erreichbar.

Objektbilder:



Wohnzimmer

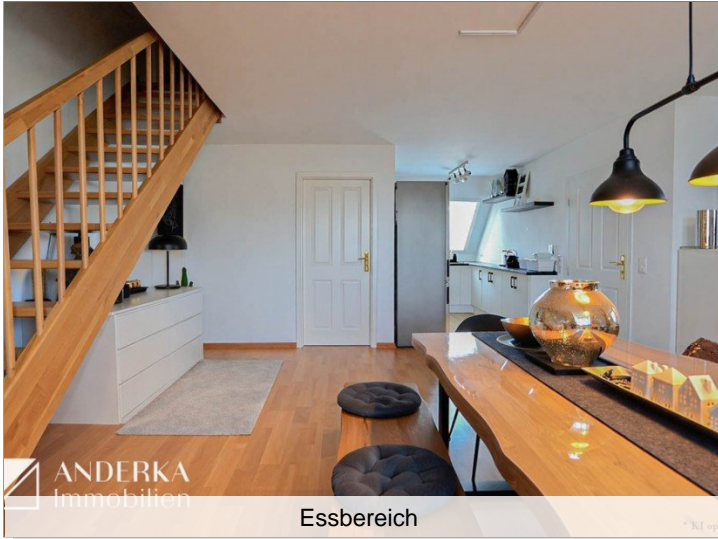


Essbereich

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Günzburg / Denzingen
- > 2 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1429



ANDERKA Immobilien

Essbereich



ANDERKA Immobilien

Badezimmer



ANDERKA Immobilien

Küche



ANDERKA Immobilien

Schlafzimmer



ANDERKA Immobilien

Badezimmer



ANDERKA Immobilien

Schlafzimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Günzburg / Denzingen
- > 2 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1429



ANDERKA
Immobilien



Eingang



Garten



Garten



Hausansicht



Garten

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Günzburg / Denzingen
- > 2 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1429



ANDERKA
Immobilien



Vorraum Schlafzimmer



Treppenhaus



Vorraum Wohnung

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Günzburg / Denzingen
- > 2 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1429



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Günzburg / Denzingen
- > 2 Zimmer

- > 83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1429



ANDERKA
Immobilien



 ANDERKA
Immobilien

Grundriss_Dachspitz

