

Neuwertige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Dachloggia & Energieklasse A+



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89335 Ichenhausen

Baujahr: 2023

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 64,21 m²

Nutzfläche (ca.): 14,60 m²

Hausgeld (ca.): 326,- €

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 299.500,-

> Dachgeschosswohnung
> Ichenhausen
> 2 Zimmer

> 64,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1556



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	2023
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64,21 m²
Nutzfläche (ca.)	14,60 m²
Kaufpreis	299.500,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	326,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Kauf 7.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	13,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2033-07-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	9.300,- €
Zustand	neuwertig

Objektbeschreibung:

Diese vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung verbindet den Komfort eines 2023 fertiggestellten Wohnhauses mit dem besonderen Wohngefühl einer Dachloggia. Auf ca. 64,21 m² erwarten Sie helle Räume, Eiche-Parkett und zeitgemäße Gebäudetechnik - in einem überschaubaren Haus mit nur drei Wohneinheiten.

Den Mittelpunkt bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integriertem Küchenbereich. Die großen Fensterflächen und die ansprechende Raumhöhe schaffen eine freundliche, großzügige Atmosphäre. Von hier gelangen Sie auf die Dachloggia, die den Wohnbereich um einen geschützten Platz im Freien ergänzt.

Das separate Schlafzimmer bietet Raum zum Zurückziehen. Ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein Abstellraum innerhalb der Wohnung runden den Grundriss ab. Zusätzlichen Stauraum bietet ein zugeordneter Kellerraum mit Fenster.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, elektrische Rollläden und Jalousien, elektrische Dachfenster sowie eine Videogegensprechanlage. Die Energieversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe; ergänzt wird die Technik durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und dreifach verglaste Fenster. Laut den erfassten Energieausweisdaten erreicht das Gebäude die Effizienzklasse A+.

Die Wohnung wird im vermieteten Zustand angeboten. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 750 EUR für die Wohnung und weitere 25 EUR für den Außenstellplatz, insgesamt 775 EUR beziehungsweise 9.300 EUR im Jahr. Damit ist das Objekt insbesondere für Käufer interessant, die eine neuwertige Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis suchen.

Der Außenstellplatz wird für zusätzlich 7.500 EUR angeboten.

Ausstattung:

WOHNUNG

- o 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, ca. 64,21 m² Wohnfläche
- o Baujahr 2023; Wohnhaus mit drei Wohneinheiten
- o Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großen Fensterflächen
- o Dachloggia mit Zugang vom Wohnbereich
- o Separates Schlafzimmer
- o Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- o Abstellraum innerhalb der Wohnung
- o Eiche-Parkett
- o Zugeordneter Kellerraum mit Fenster (laut bisherigen Angaben ca. 15 m²)
- o Gemeinschaftlich nutzbarer Kellerbereich

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

- o Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- o Elektrische Rollläden und Jalousien
- o Elektrische Dachfenster
- o Videogegensprechanlage mit Farbmonitor
- o Dreifach verglaste Fenster
- o Luft-Wasser-Wärmepumpe

- > Dachgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 2 Zimmer

- > 64,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1556



o Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

ENERGIE

- o Energiebedarfsausweis
- o Endenergiebedarf 13,7 kWh/(m²·a)
- o Energieeffizienzklasse A+
- o Wesentlicher Energieträger: Luft-Wasser-Wärmepumpe

PARKEN

- o Ein Außenstellplatz, Kaufpreis zusätzlich 7.500 EUR

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Goethestraße in Ichenhausen, einer Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg. Das Wohnumfeld ist von Wohnbebauung geprägt.

Im Stadtgebiet stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Kindertageseinrichtungen sowie Grund-, Mittel- und Realschule zur Verfügung. Gastronomie, Sportvereine und kulturelle Einrichtungen ergänzen das Angebot. Spazier- und Radwege in der Umgebung der Günz bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Über die Bundesstraße B16 ist die Region gut erschlossen; die Autobahn A8 ist über Günzburg erreichbar. Der Bahnhof Ichenhausen liegt an der Mittelschwabenbahn mit regionalen Verbindungen unter anderem in Richtung Günzburg und Krumbach.

Der Standort verbindet damit die Infrastruktur einer Kleinstadt mit der Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschafts- und Arbeitsstandorte.

Sonstiges:

VERMIETUNG UND ERTRAG

Die Wohnung wird im bestehenden Mietverhältnis verkauft.

Nettokaltmiete Wohnung: 750 EUR monatlich

Miete Außenstellplatz: 25 EUR monatlich

Gesamte Nettokaltmiete: 775 EUR monatlich bzw. 9.300 EUR jährlich

Nebenkostenvorauszahlung des Mieters: 170 EUR monatlich

Monatliche Mietzahlung einschließlich Vorauszahlung: 945 EUR

Die Nebenkostenvorauszahlung ist kein zusätzlicher Nettokaltmietertrag.

HAUSGELD

Das in onOffice aktuell hinterlegte Hausgeld beträgt 326 EUR monatlich.

Die genaue Aufteilung in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten sowie die Rücklagenzuführung ist anhand der aktuellen WEG-Unterlagen zu prüfen.

KAUFPREIS

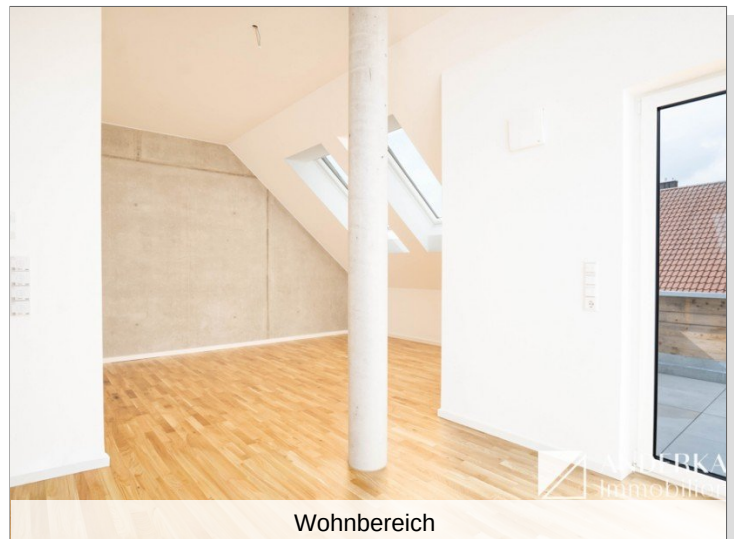
Eigentumswohnung: 299.500 EUR

Außenstellplatz: 7.500 EUR

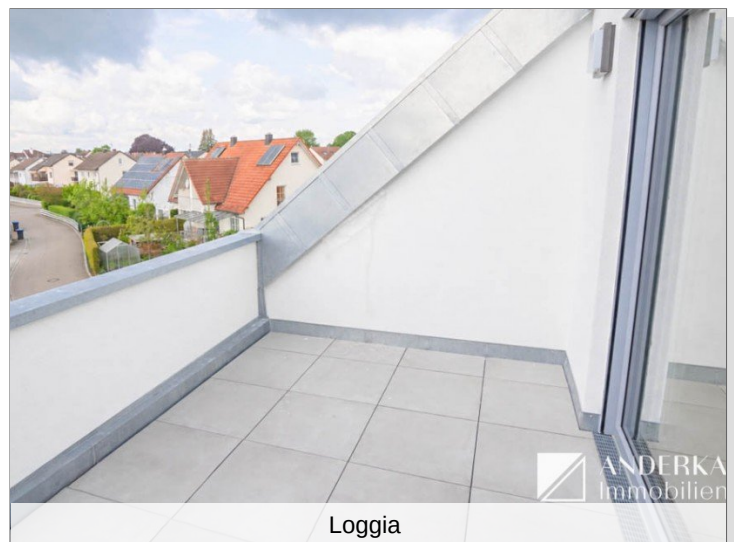
Gesamtangebotspreis: 307.000 EUR zuzüglich Erwerbsnebenkosten.

Die angegebenen Miet- und Hausgelddaten stehen unter dem Vorbehalt des Abgleichs mit den maßgeblichen Vertrags- und Abrechnungsunterlagen. Gerne informieren wir Sie bei Interesse über weitere Einzelheiten.

Objektbilder:



Wohnbereich



Loggia

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 2 Zimmer

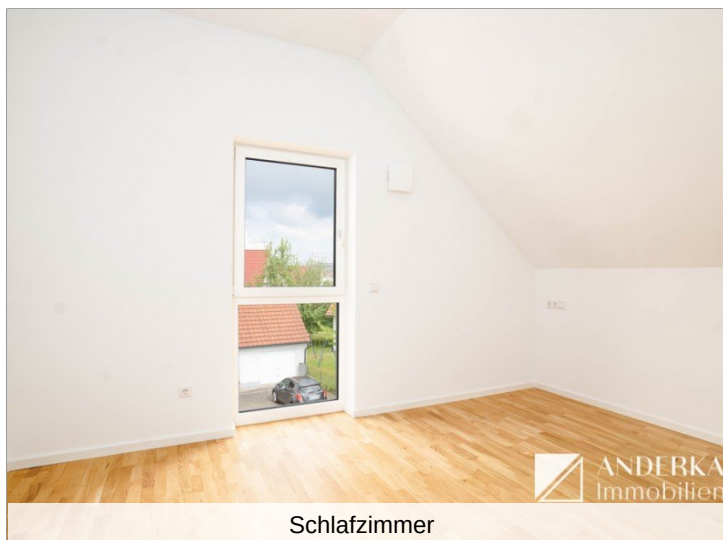
- > 64,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1556



Essbereich



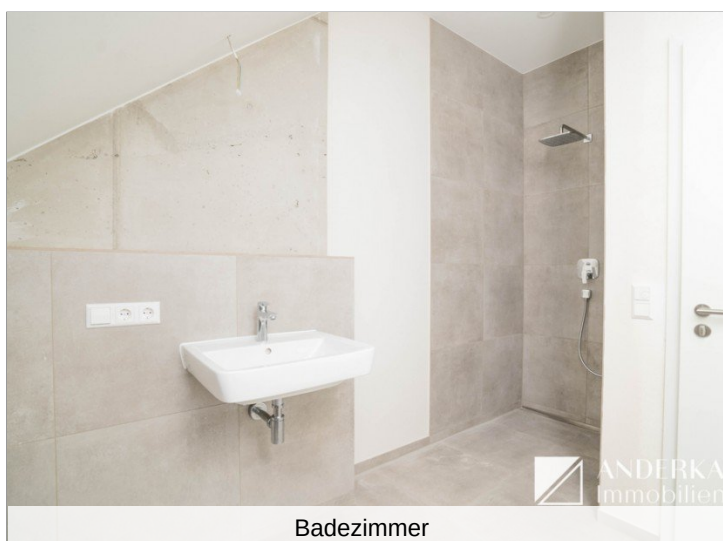
Badezimmer



Schlafzimmer



Hausansicht



Badezimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 2 Zimmer

> 64,21 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1556

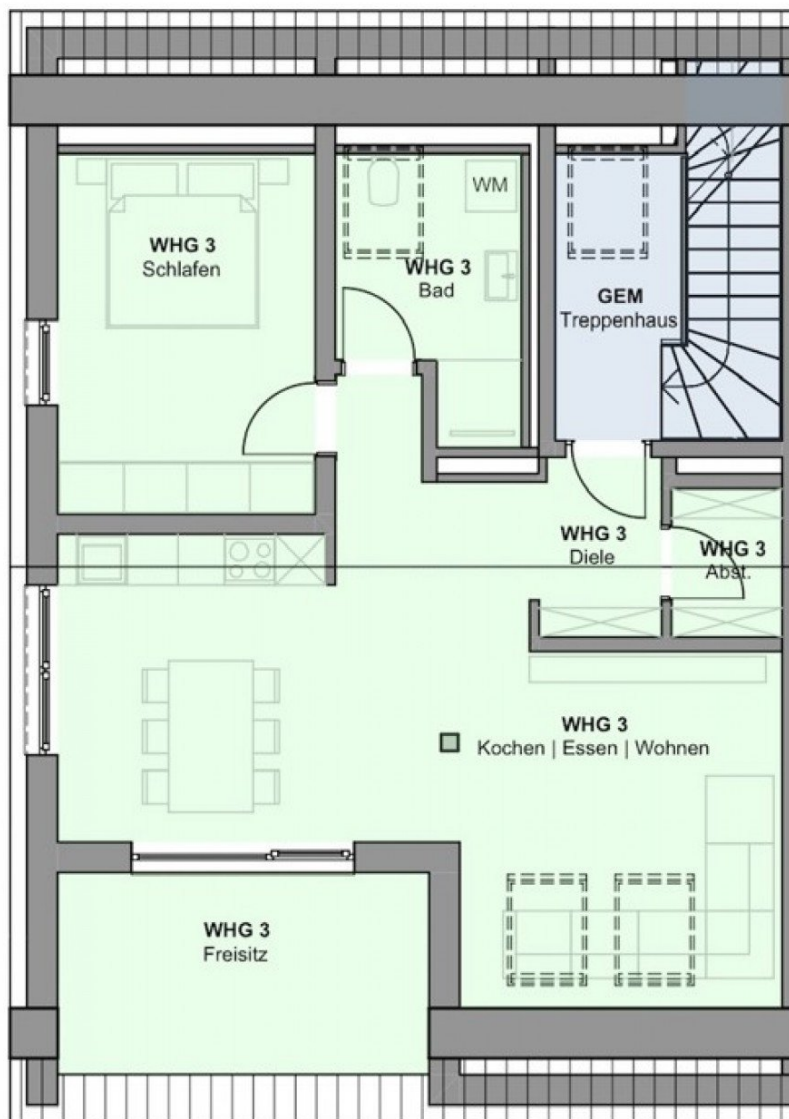


Hausansicht

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 2 Zimmer

- > 64,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1556



Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Ichenhausen

> 2 Zimmer

> 64,21 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1556



Ansprechpartner:



Herr Michael Anderka

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Mobil 0171.625 46 67

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH

Sedanstr. 1

89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92

E-Mail: info@anderka-immo.de

Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: