

## Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon & hochwertiger Einbauküche!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89335 Ichenhausen  
Baujahr: 2024  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 85,32 m²  
Nutzfläche (ca.): 20,17 m²  
Etage: 1  
Anzahl Etagen: 1  
Aufzug: Personenaufzug

**Kaufpreis**  
**€ 425.000,-**

> Etagenwohnung  
> Ichenhausen  
> 3 Zimmer

> 85,32 m² Wohnfläche  
> Objektnummer: 1549



## Objekteckdaten:

|                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Objektart                  | Etagenwohnung                         |
| Adresse                    | 89335 Ichenhausen                     |
| Baujahr                    | 2024                                  |
| Zimmerzahl                 | 3                                     |
| Wohnfläche (ca.)           | 85,32 m²                              |
| Nutzfläche (ca.)           | 20,17 m²                              |
| Kaufpreis                  | 425.000,- €                           |
| Etage                      | 1                                     |
| Anzahl Etagen              | 1                                     |
| Aufzug                     | Personenaufzug                        |
| Balkon                     | ja                                    |
| Garage                     | ja                                    |
| Anzahl Stellplätze         | 2                                     |
| Freiplatz                  | Kauf 7.000,- € / Anzahl 1             |
| Garage                     | Kauf 17.000,- € / Anzahl 1            |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft-/Wasser-Wärmepumpe               |
| Endenergiebedarf           | 14,50 kWh / (m²*a)                    |
| Energieausweis gültig bis  | 2033-11-13                            |
| Energieausweis Jahrgang    | ab dem 1.5.2014                       |
| Energieausweis Werteklasse | A+                                    |
| Energieausweis Baujahr     | 2024                                  |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                           |
| Unterkellert               | ja                                    |
| Schlafzimmer               | 2                                     |
| Badezimmer                 | 1                                     |
| Heizung                    | Zentralheizung, Fußbodenheizung       |
| Befuerung                  | Luft-/Wasser-Wärmepumpe               |
| Kabel / Sat-TV             | ja                                    |
| Zustand                    | neuwertig                             |
| bezugsfrei ab              | 1.10.2026!                            |
| Provision für Käufer       | 3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. |

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 85,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1549



## Objektbeschreibung:

Diese neuwertige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des 2024 fertiggestellten Wohnensembles "Goethe04" überzeugt mit moderner Architektur, hochwertiger Bauausführung und einem durchdachten Raumkonzept. Auf ca. 85 m² Wohnfläche verbinden sich helle Räume, ein durchdachter Grundriss und zeitgemäßer Wohnkomfort.

Herzstück ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Große, teilweise bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht, hochwertiges Eiche-Parkett schafft eine warme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den ca. 12 m² großen, sonnigen Balkon - ideal für entspannte Stunden im Freien.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Der Kleiderschrank im Schlafzimmer sowie die Vorhänge in der gesamten Wohnung werden ebenfalls mitverkauft.

Das moderne Tageslichtbad bietet eine bodengleiche Dusche, Badewanne und hochwertige Sanitärausstattung. Ein separater Hauswirtschafts- und Abstellbereich sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Für hohen Wohnkomfort stehen Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie elektrische Rollläden und Außenjalousien. Der Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang. Ein besonderes Plus ist der private Kellerraum mit ca. 20 m².

Zur Wohnung werden Garage Nr. 6 für 17.000 EUR sowie Stellplatz Nr. 9 für 7.000 EUR zusätzlich verkauft. Die Garage verfügt über einen elektrischen Torantrieb und zusätzlichen Stauraum im Satteldach.

Gesamtkaufpreis für Wohnung, Garage und Stellplatz: 449.000 EUR.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die neuwertiges Wohnen, moderne Technik und eine hochwertige Bauausführung miteinander verbinden möchten.

## Ausstattung:

### ECKDATEN

- # 1. Obergeschoss
- # 3 Zimmer
- # Wohnfläche ca. 85 m²
- # schwellenfrei
- # Aufzug im Haus

### IM KAUFPREIS ENTHALTEN:

- # hochwertige Einbauküche
- # Schlafzimmerschrank

# Spiegel Badezimmer

# Vorhänge

### AUSSTATTUNG

- # ca. 12 m² großer, sonniger Balkon
- # Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- # Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- # Eiche-Parkett
- # elektrische Rollläden und Außenjalousien (Somfy)
- # bodenebene Dusche und Badewanne
- # offener Wohn-Ess-Küchenbereich
- # Wohlfühlbad
- # hochwertige Sanitärausstattung
- # Videosprechanlage
- # hochwertige Hebeschiebetüre zum Balkon
- # Fliegengitter in Wohnen, Schlafen und Büro

### LAGERN

- # großzügiger privater Kellerraum mit ca. 20 m²
- # begehbare Satteldach über der Garage

### PARKEN

- # Garage mit Satteldach und elektrischem Torantrieb zzgl. 17.000 EUR
- # Stellplatz zzgl. 7.000 EUR

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage von Ichenhausen und verbindet kurze Wege im Alltag mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Das Stadtzentrum liegt nur ca. 1 km entfernt und ist damit schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie medizinische Versorgung befinden sich direkt in Ichenhausen.

Besonders komfortabel sind die kurzen Wege für Familien: Kindergarten, Grundschule und Realschule liegen jeweils nur rund 400 bis 550 Meter entfernt. Damit lassen sich viele alltägliche Wege bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Auch verkehrstechnisch ist Ichenhausen gut angebunden. Über die Bundesstraße B16 sowie die nahegelegene Autobahn A8 bestehen gute Verbindungen in Richtung Günzburg, Ulm und Augsburg. Der Bahnhof Ichenhausen bietet zudem Anschluss an die Mittelschwabenbahn in Richtung Günzburg sowie Krumbach und Mindelheim.

Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Rad- und Spazierwege, das Flussbad sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten ergänzen die gute Infrastruktur.

Eine attraktive Lage für alle, die angenehm wohnen und gleichzeitig von kurzen Wegen und einer guten regionalen Anbindung profitieren möchten.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 85,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1549



## Objektbilder:



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen



Kochen/Essen



Wohnen

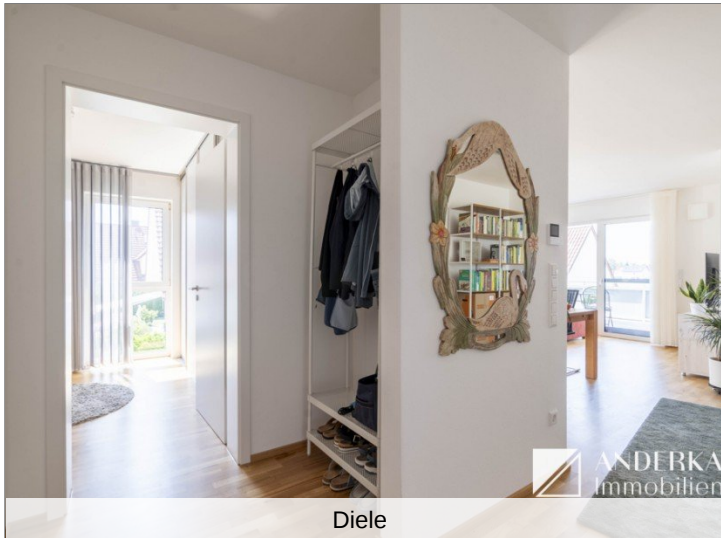


Balkon

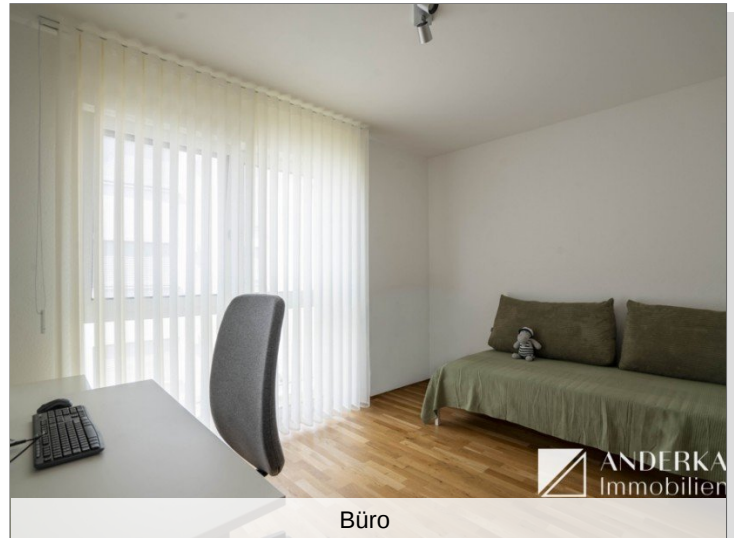
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

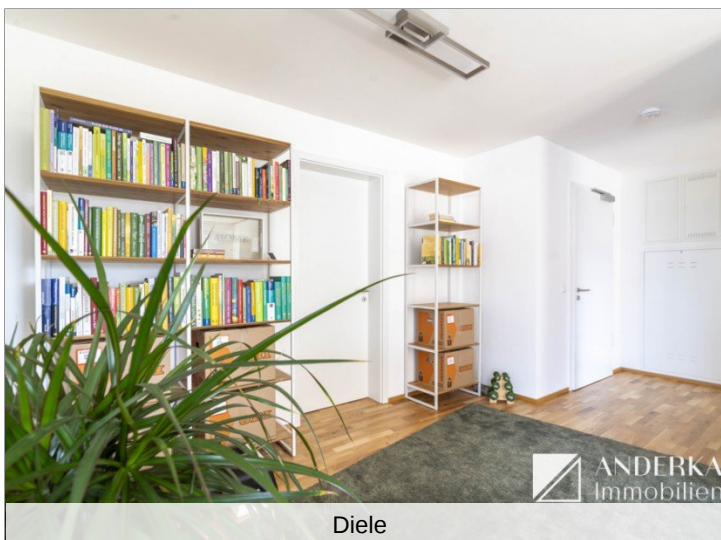
- > 85,32 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1549



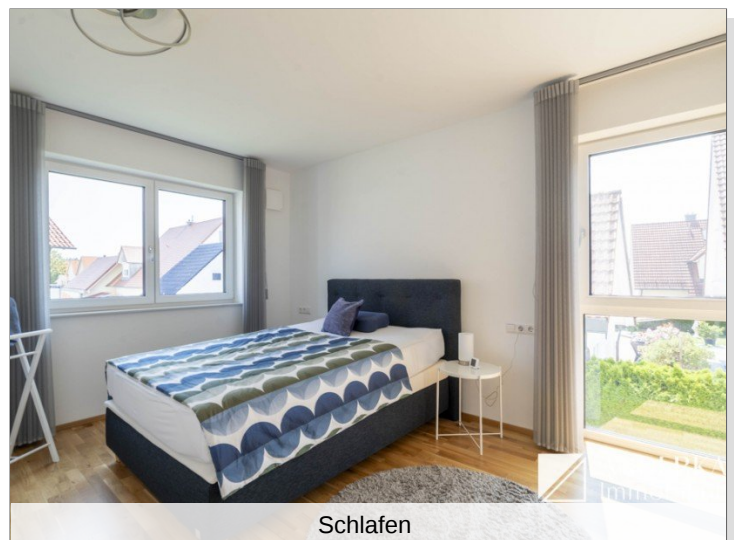
Diele



Büro



Diele



Schlafen



Gegensprechanlage

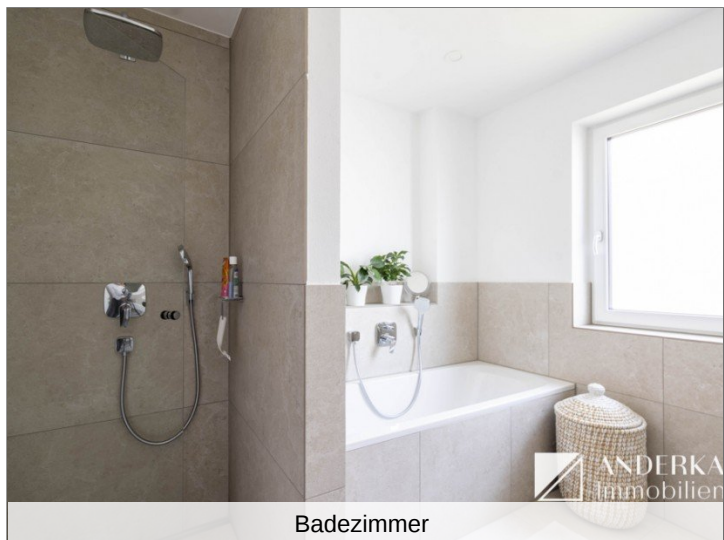


Schlafen

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

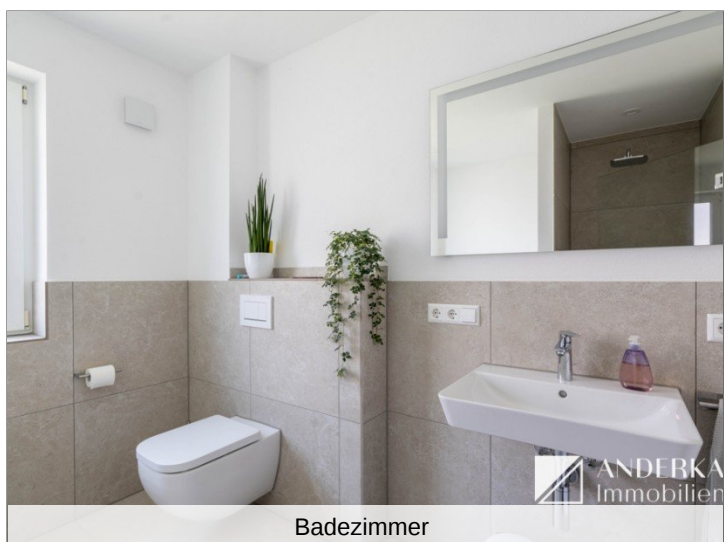
- > 85,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1549



Badezimmer



Außenansicht



Badezimmer



Garagen



Außenansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 85,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1549



Aufzug

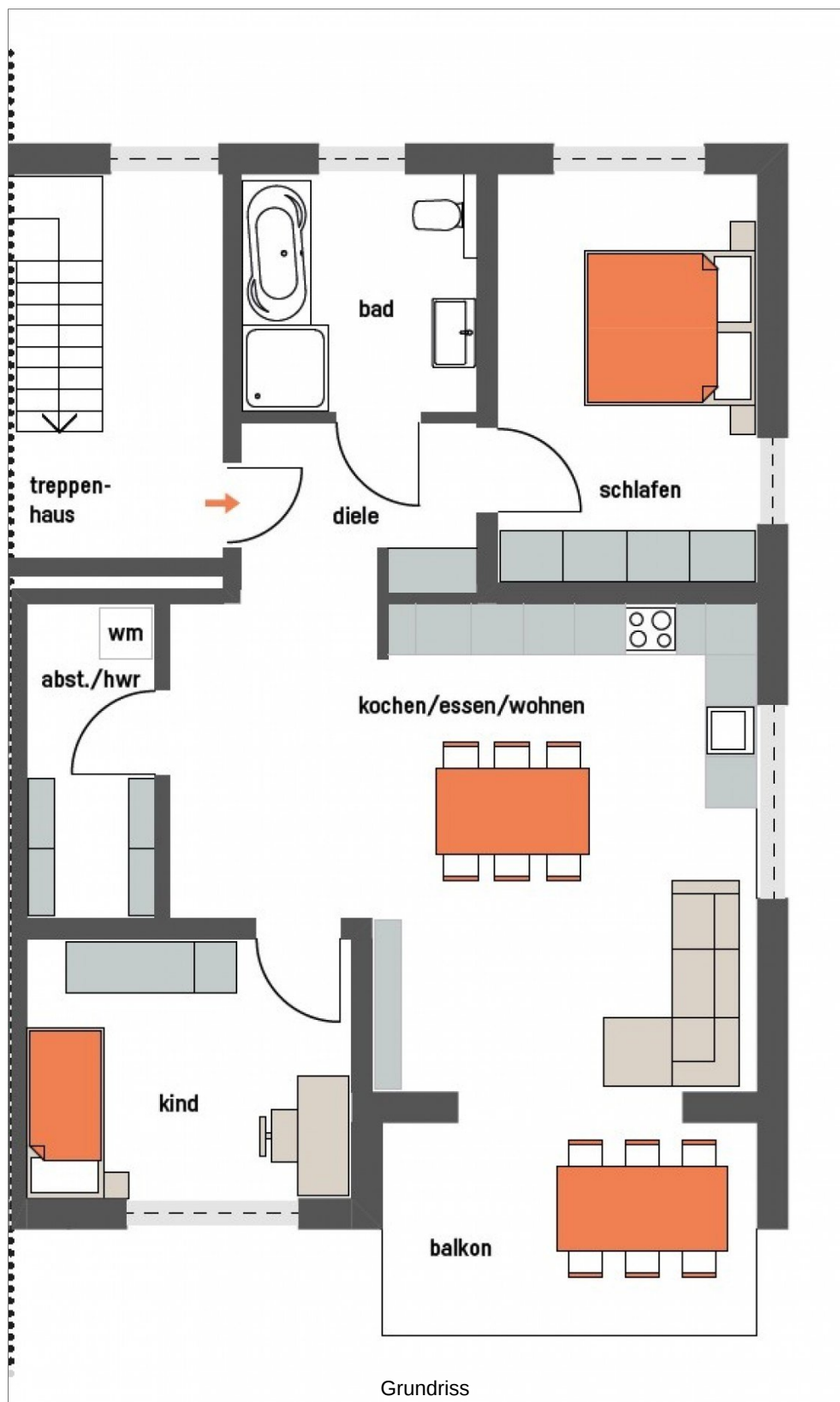


Treppenhaus

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 85,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1549



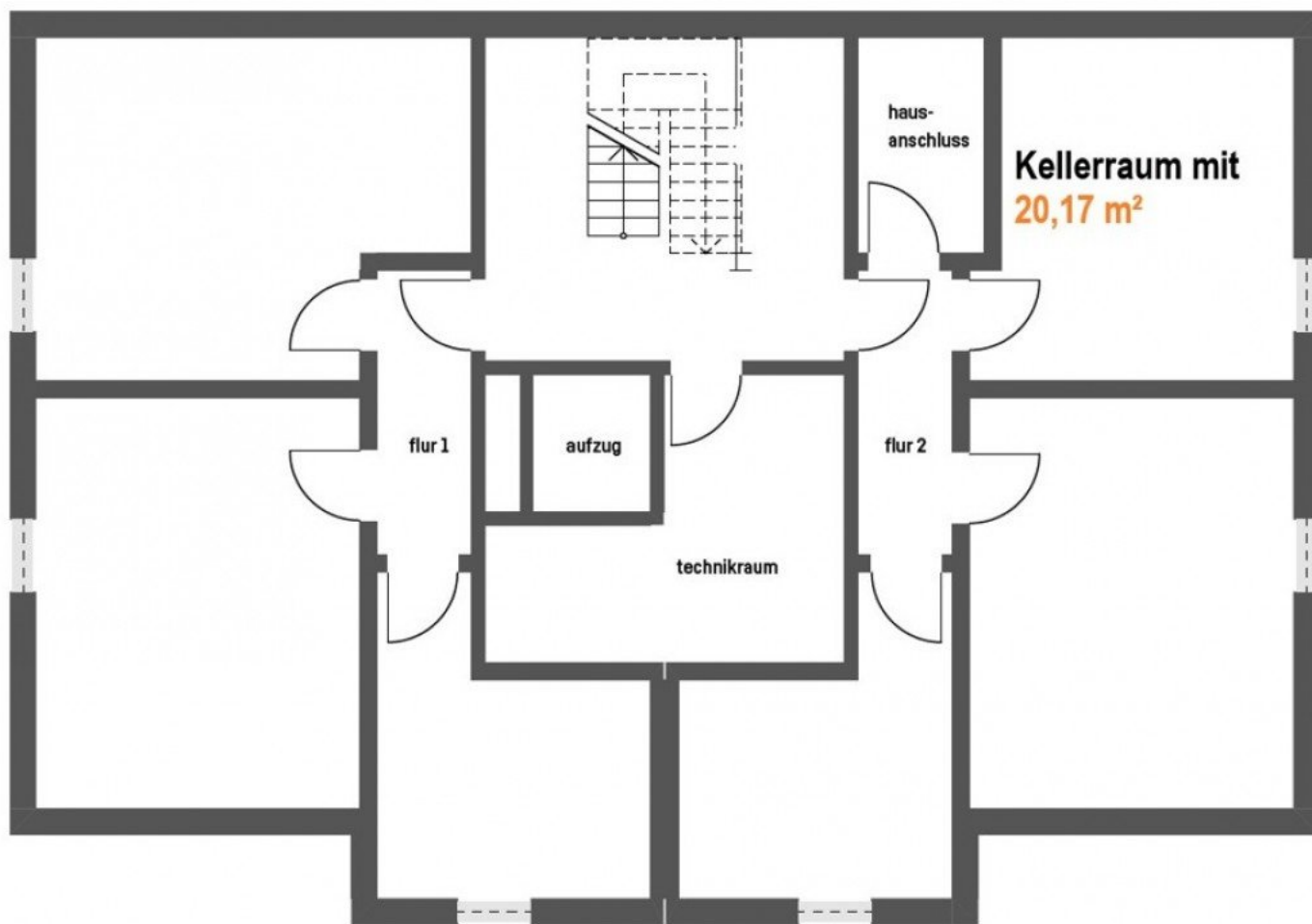
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 85,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1549



ANDERKA  
Immobilien



Keller

# Eckdaten

- > 85,32 m² Wohnfläche  
> Objektnummer: 1549

**Firmendaten:**

Alexander Erdmann

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

**Ihre Notizen:**