



ANDERKA  
Immobilien

# EXPOSÉ

**\*OFFENE BESICHTIGUNG\*** Wann? Samstag, 30.05.20



ANDERKA  
Immobilien

## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 89346 Bibertal / Bühl  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 66,56 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.284 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 1  
Terrasse: ja  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis**  
**€ 265.000,-**

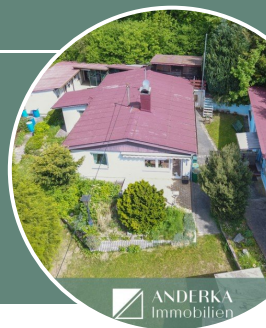
**Anderka Immobilien GmbH**

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89346 Bibertal / Bühl
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	66,56 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.284 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	265.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses charmante Anwesen vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Privatsphäre auf einem ca. 1.284 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Bruttogrundfläche von rund 151 m<sup>2</sup>, verteilt auf ein Haupthaus sowie ein separates Nebenhaus, bietet die Immobilie viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Durch die separate Zufahrt und die geschützte Grundstückslage entsteht eine angenehm private Wohnatmosphäre. Umgeben von viel Grün genießen Sie hier Ruhe, Freiraum und zahlreiche Möglichkeiten, sich eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen.

Das Haupthaus mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine freundliche Raumaufteilung und helle Wohnbereiche. Herzstück des Hauses ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ergänzen das Raumangebot. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig viel Potenzial für eine moderne

Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Das separate Nebenhaus mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten - ideal als Gästehaus, Rückzugsort oder für Mehrgenerationenwohnen. Besonders gemütlich präsentiert sich der Wohnbereich mit Holzofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird das Nebenhaus durch eine Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Charme und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während mehrere Holzhütten zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bieten. Ein überdachter Eingangsbereich mit Freisitzcharakter sowie eine Einzelgarage runden dieses besondere Angebot ab!

Sie sind interessiert?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!

[www.anderka-immobilien.de](http://www.anderka-immobilien.de)

[info@anderka-immo.de](mailto:info@anderka-immo.de)

08221/9166891

## Ausstattung:

### ALLGEMEINES

- # Baujahr nicht genau bekannt -> ca. 1920-1930
- # Bruttogrundfläche Gesamt: ca. 151 m<sup>2</sup>
- # Grundstücksfläche ca. 1.284 m<sup>2</sup>
- # überdachter Eingangsbereich / Freisitz
- # eine Einzelgarage
- # gemütlicher Garten
- # Holzhütten im Außenbereich
- # separate Zufahrt zum Grundstück

### HAUPTHAUS

- # Wohnfläche: ca. 66,56 m<sup>2</sup>
- # Gas-Zentralheizung
- # flach geneigtes Satteldach
- # doppelverglaste Kunststoffenster
- # Bodenbeläge: Fliesen, PVC
- # geräumiges lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- # zwei Schlafzimmer
- # Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken
- # Zugang Terrasse
- # Garten

### NEBENHAUS

- # Wohnfläche ca. 51,45 m<sup>2</sup>
- # flachgeneigtes Pultdach
- # Holzofen
- # Küche inklusive Essbereich
- # ein Schlafzimmer
- # Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



ANDERKA  
Immobilien

# Duschbad

ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT!

\*\*\*Objekt muss vom Käufer geräumt werden\*\*\*

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Bibertal mit ihrem Ortsteil Bühl liegt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern und zeichnet sich durch ihre ruhige, ländlich geprägte Lage mit gleichzeitig guter Anbindung aus. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Waldflächen bietet Bühl ein naturnahes Wohnumfeld, das besonders bei Familien und Ruhesuchenden sehr geschätzt wird.

Bibertal zählt insgesamt rund 4900 Einwohner und besteht aus mehreren Ortsteilen, die eine gewachsene Dorfgemeinschaft mit persönlichem Charakter bilden. Bühl selbst ist überschaubar und gepflegt, mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

In Bibertal und den umliegenden Ortsteilen befinden sich Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsbetriebe für den täglichen Bedarf. Größere Einkaufsmöglichkeiten, Fachmärkte und gastronomische Angebote sind in den nahegelegenen Städten Günzburg, Weißenhorn oder Ichenhausen schnell erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch ansässige Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken in Bibertal und den Nachbargemeinden gewährleistet. Weiterführende fachärztliche Versorgung sowie Kliniken befinden sich in Günzburg und Ulm.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot. In der Gemeinde gibt es Kindergärten sowie eine Grundschule, weiterführende Schulen wie Mittel-, Real- und Gymnasialschulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind gut erreichbar.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Sportvereine, Spielplätze und ein aktives Vereinsleben sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Auch kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen prägen das Gemeindeleben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien mit Verbindungen nach Günzburg und Weißenhorn. Über die nahegelegenen Autobahnen A8 (München-Stuttgart) und A7 (Ulm-Kempten) ist Bibertal/Bühl verkehrsgünstig angebunden und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der regionalen und überregionalen Zentren.

## Objektbilder:



ANDERKA  
Immobilien

Überdachter Eingangsbereich



ANDERKA  
Immobilien

Überdachter Eingangsbereich



ANDERKA  
Immobilien

Überdachter Eingangsbereich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



ANDERKA  
Immobilien



Flur



Koch- & Esszimmer



Wohnzimmer



Koch- & Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



ANDERKA  
Immobilien



Schlafzimmer



Tageslichtbadezimmer



Tageslichtbadezimmer



Terrasse



Tageslichtbadezimmer



Außenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



ANDERKA  
Immobilien



Außenansicht



Außenansicht Nebenhaus



Außenansicht



Außenansicht Nebenhaus



Außenansicht Nebenhaus

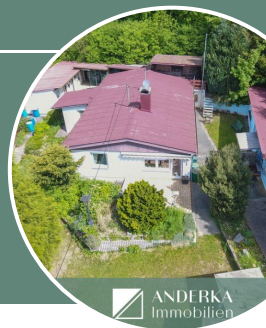


Außenansicht Nebenhaus

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



ANDERKA  
Immobilien



Koch & Essbereich Nebenhaus



Garten



Wohnzimmer Nebenhaus



Garten



Schlafzimmer Nebenhaus

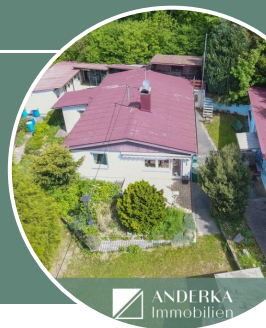


Außenbereich

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



ANDERKA  
Immobilien



Außenbereich



Luftbild



Außenbereich



Luftbild



Garage

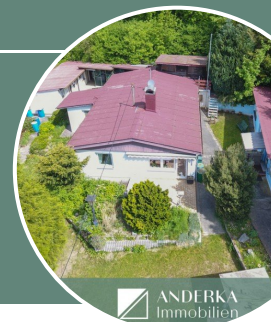


Luftbild

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



ANDERKA  
Immobilien



Flur

nicht



Duschbad Nebenhaus

nicht



Terrasse



Duschbad Nebenhaus

nicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



Zufahrt Haus



Zufahrt Haus

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425



ANDERKA  
Immobilien



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bibertal / Bühl
- > 3 Zimmer

- > 66,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1425

