



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

RESERVIERT



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 96,78 m²
Grundstücksfläche (ca.): 459 m²
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 1
Freiplotz: Anzahl 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
> Günzburg
> 3 Zimmer

> 96,78 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1382



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 89312 Günzburg |
| Baujahr | 1961 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 96,78 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 459 m ² |
| Kaufpreis | 265.000,- € |
| Terrasse | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Freiplatz | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 437,30 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-02-07 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | H |
| Energieausweis Baujahr | 1961 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | teilweise |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Kamin | ja |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Öl |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| bezugsfrei ab | Ab sofort! |
| Provision für Käufer | 3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. |

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1949 erbaut und 1961 durch einen Anbau erweitert. Es bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die den Wunsch haben, ein Haus nach eigenen Vorstellungen individuell zu gestalten. Auf einer Wohnfläche von rund 97 m² und einem 459 m² großen Grundstück eröffnet sich viel Potenzial für die Verwirklichung eines persönlichen Wohntraums.

Der Grundriss ist funktional und familienfreundlich. Die individuell

planbare Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das Wohnzimmer wirkt einladend und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse sowie einen schönen Blick in den Garten. Hier lassen sich durch Renovierungsmaßnahmen helle, freundliche Wohnräume mit viel Aufenthaltsqualität schaffen. Ein Tageslichtbadezimmer ist vorhanden und kann im Zuge einer Modernisierung zeitgemäß und komfortabel neu gestaltet werden. Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer bieten gute Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben oder die Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer. Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus ist teilweise unterkellert und verfügt über zwei Kellerräume, einen Heizraum mit Öltanks sowie eine Waschküche und einen praktischen Zugang in den Garten. Diese Bereiche bieten zusätzlichen Stauraum und funktionale Nutzungsmöglichkeiten. Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten, der viel Platz für Erholung, Spiel oder gärtnerische Gestaltungsideen bietet. Ergänzt wird das Angebot durch einen Schuppen, der sich ideal als Abstellfläche, Hobbyraum oder Werkstatt eignet.

Insgesamt handelt es sich um ein Objekt, das eine solide Basis und viel Entwicklungspotenzial bietet. Ideal für handwerklich begabte Käufer oder Familien, die ein Haus ganz nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Sie haben Interesse?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!
info@anderka-immo.de

Ausstattung:

Baujahr ursprüngliches Haus: ca. 1949

Baujahr Anbau: 1961

Wohnfläche: ca. 97 m²

Grundstücksgröße: ca. 459 m²

Küche mit Essbereich

gemütliches Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse

Tageslichtbadezimmer

großes Schlafzimmer

ein Kinderzimmer

teilweise unterkellert

-> zwei Kellerräume

-> Heizraum mit Öltanks

-> Waschküche

-> Zugang in den Garten

gepflegter Garten

ein Stellplatz

ein Schuppen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 96,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1382



ANDERKA
Immobilien

- # Öl-Zentralheizung (ca. 1995)
- # Kunststofffenster
- # SAT Anlage
- # Bodenbeläge: Fliesen, Linoleum, Parkett, Holzdielen

Lagebeschreibung:

Die Große Kreisstadt Günzburg (ca. 20.000 Einwohner) liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8 in der Mitte zwischen München und Stuttgart. Die beiden benachbarten Großstädte Ulm und Augsburg sind jeweils ca. 30 Minuten Autofahrt entfernt. Nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 350 m) befindet sich der Günzburger Bahnhof - perfekt für Pendler, die die Bahn benutzen oder die Region erkunden möchten.

Die historische Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten, bietet eine vielfältige Gastronomie und eine große Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Apotheken.

Außer den üblichen Schulen und Kindergärten befinden sich Realschulen und Gymnasien am Ort. Weiterhin ist Günzburg Sitz einer staatlichen Berufsschule und einer Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie.

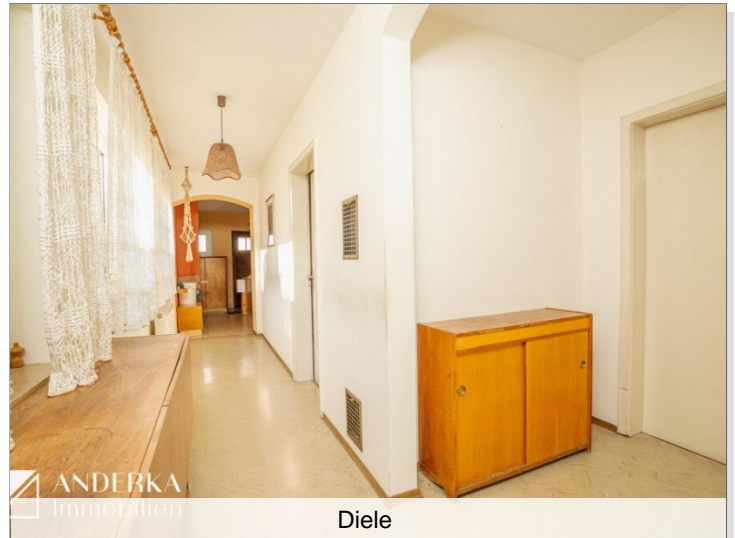
Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

Die perfekte Stadt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

Objektbilder:



Vorhof/-Garten mit Schuppen



Diele



Koch- und Esszimmer



Koch- und Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 96,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1382



ANDERKA
Immobilien



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 96,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1382



ANDERKA
Immobilien



Garten



Vorhof/-Garten mit Schuppen



Garten



Luftaufnahme



Vorhof/-Garten



Luftaufnahme

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 96,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1382



ANDERKA
Immobilien



Luftaufnahme



Diele



Diele



Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 96,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1382



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 96,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1382



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 96,78 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1382



