



ANDERKA  
Immobilien

EXPOSÉ

\*\*\*RESERVIERT\*\*\*



ANDERKA  
Immobilien

## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1990  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 56,20 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Anzahl Stellplätze: 1  
Tiefgarage: Anzahl 1  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 229.000,-**

**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

> Etagenwohnung  
> Günzburg  
> 2 Zimmer

> 56,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1383



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1990
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	56,20 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	229.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	107,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-02-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,975% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1991 bietet Ihnen ein behagliches Zuhause mit vielen Annehmlichkeiten und einer durchdachten Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 56,5 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche und zugleich funktionale Wohnlösung suchen. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine freundliche Ausstrahlung und helle Räume.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt die angenehme Atmosphäre auf. Das Wohn- und Esszimmer ist großzügig geschnitten und durch die großen Fenster lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den

sonnigen Balkon, der an schönen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Die angrenzende Küche mit kleinem Essbereich bietet ausreichend Platz, um Mahlzeiten gemeinsam einzunehmen. Durch die clevere Raumaufteilung wirkt sie offen und einladend, sodass Kochen und Genießen gleichermaßen Freude bereiten. Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight der Wohnung: Es verfügt nicht nur über ein großes Fenster, sondern auch über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss - praktisch und komfortabel zugleich. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Bett und Schränke, sodass Sie sich eine ruhige Rückzugsoase schaffen können. Ergänzt wird die Wohnung durch einen kleinen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs bietet.

Auch die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Ein separater Kellerraum gehört zur Wohnung, zudem stehen ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Für Ihr Auto ist ebenfalls gesorgt - ein eigener Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot enthalten und sorgt für bequemes und sicheres Parken.

Sie sind interessiert? Dann zögern Sie nicht und senden Sie uns eine Anfrage!

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!  
[www.anderka-immobilien.de](http://www.anderka-immobilien.de)  
[info@anderka.immo.de](mailto:info@anderka.immo.de)

## Ausstattung:

- # Baujahr 1991
- # Wohnfläche ca. 56,50 m<sup>2</sup>
- # gepflegter Zustand
- # 2. Obergeschoss
- # einladender Balkon (Südausrichtung)
- # aktuell Selbstnutzung durch Eigentümerin -> Auszug spätestens 07/2026
- # helles Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- # Küche mit Essbereich
- # Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- # Schlafzimmer
- # kleiner Abstellraum
- # Tiefgaragenstellplatz (wird aktuell saniert)
- # Gas-Zentralheizung (Austausch bereits beschlossen)
- > Endenergieverbrauch: 107,6 kWh
- > Energieeffizienzklasse: D
- # doppelverglaste Kunststofffenster (1991)
- # gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller
- # gemeinschaftlicher Fahrradraum
- # separater Kellerraum

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 56,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



# Hausgeld Wohnung monatlich 166,00 EUR  
-> davon Rücklagen monatlich 18,00 EUR

# Hausgeld Tiefgarage jährlich 212,00 EUR  
-> davon Rücklagen jährlich 100,00 EUR

## 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. Öffentliche Verkehrsmittel stehen Ihnen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und der Bahnhof ist in ca. 5 Autominuten erreichbar.

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.

Der Freizeitpark Legoland in der unmittelbaren Nähe Günzburgs ist jährlich Ziel von ca. 1,3 Mio. Besuchern aus Deutschland und den benachbarten Staaten. Legoland hat Günzburg zu einem bedeutenden Faktor im bayerischen Tourismus gemacht.

Die moderne Stadt Günzburg bietet viele Übernachtungsmöglichkeiten wie Ferienwohnungen, Hotels oder Pensionen und ist daher perfekt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

## Objektbilder:



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 56,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



ANDERKA  
Immobilien



Küche inkl. Einbauküche



Aussicht Balkon / Gemeinschaftsgarten



Schlafzimmer



Hausansicht



Aussicht Balkon / Gemeinschaftsgarten



Hausansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 56,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



ANDERKA  
Immobilien



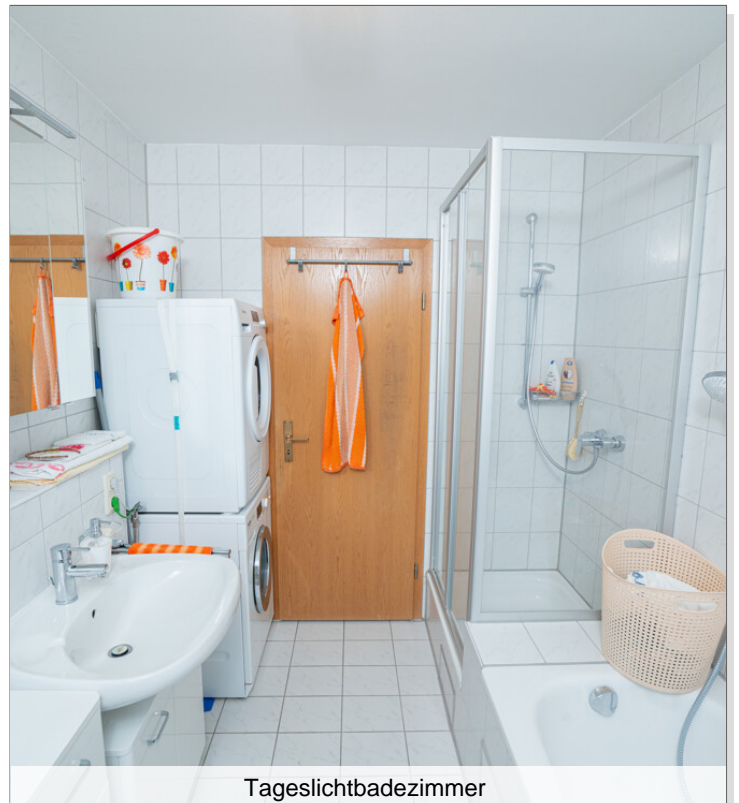
Hausansicht



Tageslichtbadezimmer



Diele



Tageslichtbadezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 56,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



ANDERKA  
Immobilien



Balkon



Balkon

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 56,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1383



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

