



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

RESERVIERT



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 89335 Ichenhausen

Baujahr: 1948

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 70,51 m²

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Garage: Anzahl 1

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
auf Anfrage

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

> Erdgeschosswohnung
> Ichenhausen
> 3 Zimmer

> 70,51 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1443



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	1948
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,51 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	150,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1948
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Hauses mit insgesamt drei Wohneinheiten befindet sich in ruhiger Lage von Ichenhausen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Das im Jahr 1948 erbaute Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 70,51 m² und steht aktuell leer - somit eignet sich die Wohnung sowohl ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der funktionale Grundriss bietet ein helles und freundliches Wohn- und Esszimmer, das ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schafft. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzung - sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die separate Küche ist bereits mit einer anspruchsvollen Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Raum für komfortables Arbeiten im Alltag. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne, Handwaschbecken, WC sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet und überzeugt durch seine angenehme Helligkeit.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für ein sofortiges Einziehen oder eine individuelle Weiterentwicklung nach eigenen Vorstellungen.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil sowie einen kleinen Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet und zum Verweilen einlädt. Eine große Garage sorgt zudem für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Sie sind interessiert? Senden Sie uns einfach eine Anfrage.

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!
www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
08221/9166891

Ausstattung:

- # Baujahr 1948
- > Umbau zu Wohnzwecken und Sanierung 1979
- # Wohnfläche ca. 70,51 m²
- # gepflegter Zustand
- # Erdgeschoss
- # leerstehend

- # helles Wohn-/ und Esszimmer
- # Küche inkl. schöner Einbauküche
- # Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Wanne, Handwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- # zwei Schlafzimmer

- # eine große Garage
- # 3 Wohnparteien im Haus
- # Öl-Zentralheizung (2018 neuer Brenner)
- > Energieeffizienzklasse: E
- > Energiebedarf: 150,2 kWh
- # doppelverglaste Kunststofffenster
- # Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- # SAT-Anlage
- # separates Kellerabteil

- > Erdgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 70,51 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1443



- # keine Hausverwaltung
- # kein Wirtschaftsplan

Lagebeschreibung:

Ichenhausen ist eine attraktive Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Sie liegt an der Günz und ist von einer reizvollen Landschaft aus Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten umgeben. Der historische Stadtkern mit seinen gepflegten Gebäuden prägt das Ortsbild und verleiht der Stadt einen besonderen Charme.

Mit rund 9.000 Einwohnern bietet Ichenhausen eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Struktur. Die Stadt ist familienfreundlich und zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben sowie ein gutes nachbarschaftliches Miteinander aus. Zahlreiche Veranstaltungen fördern den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist gut entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Handwerksbetriebe und Dienstleister sind vor Ort vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinärzte, Facharztpraxen und Apotheken gesichert. Krankenhäuser und weitere medizinische Angebote befinden sich im nahegelegenen Günzburg.

Für Familien steht ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule befinden sich direkt in Ichenhausen. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar. Sportvereine, Musikangebote und Freizeitgruppen ergänzen das Angebot für Kinder und Jugendliche.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten Erholung und Abwechslung. Rad- und Wanderwege entlang der Günz, Sportanlagen, Spielplätze und Grünflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein. Kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste bereichern das Leben in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Busverbindungen verbinden Ichenhausen mit der Region, Bahnanschlüsse befinden sich in den Nachbarorten. Die Autobahnen A8 und A7 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Ballungsräume.

Objektbilder:



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

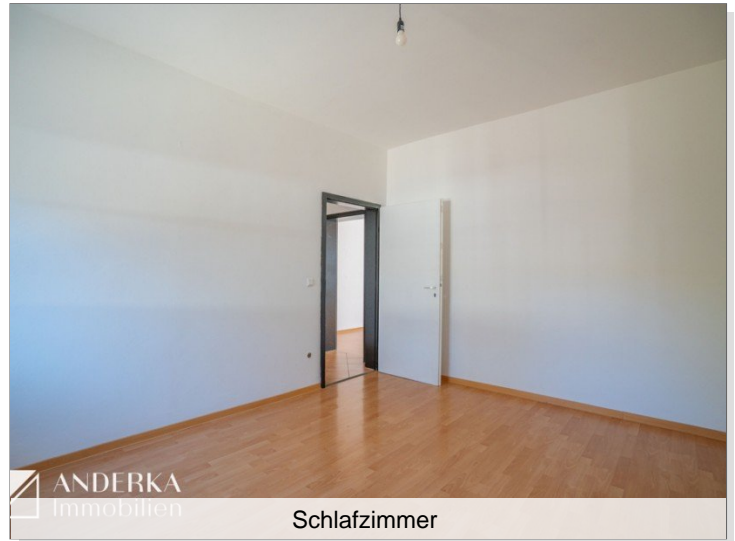


Küche inkl. Einbauküche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 70,51 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1443



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 70,51 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1443



ANDERKA
Immobilien



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



_AI_4046



Außenansicht



große Garage

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 70,51 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1443



ANDERKA
Immobilien



Diele



geräumige Dusche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Ichenhausen
- > 3 Zimmer

- > 70,51 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1443



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

©grundrissprofi.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

