



ANDERKA  
Immobilien

# EXPOSÉ

Raum & Potential für neue Wohnräume -  
Doppelhaushälfte mit viel Platz in Günzburg zu verkaufen!



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1935  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 140 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 274 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 298.000,-**

ANDERKA  
Immobilien

**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

> Doppelhaushälfte  
> Günzburg  
> 5 Zimmer

> 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1467



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1935
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	274 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	298.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	289,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-08-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1935
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

In familienfreundlicher Wohnlage von Günzburg erwartet Sie diese Doppelhaushälfte mit viel Raum für individuelle

Gestaltungsmöglichkeiten. Das ursprünglich ca. 1935 erbaute Haus wurde in den 1970er-Jahren durch die Aufstockung des Dachgeschosses erweitert und bietet heute ein angenehmes Wohnambiente mit vielseitig nutzbaren Räumen.

Im Erdgeschoss gelangen Sie zunächst in einen praktischen Windfang mit anschließender Diele, von der aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich die Küche inklusive Einbauküche sowie direktem Zugang zum Heizungsraum im teilunterkellerten Bereich. Ein angrenzendes Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten - ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Auf der rechten Seite erwarten Sie ein helles Tageslichtbad mit Duschwanne, Waschbecken und WC sowie das großzügige Wohnzimmer mit freundlicher und lichtdurchfluteter Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Obergeschoss verfügt über insgesamt vier weitere Zimmer. Neben einem Kinderzimmer stehen eine zweite Küche mit Essbereich - alternativ auch als zusätzliches Schlafzimmer nutzbar - sowie zwei weitere Schlafräume zur Verfügung. Ein Balkon mit schönem Blick in den Garten ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Der Garten präsentiert sich pflegeleicht und überschaubar. Sowohl die Terrasse als auch der Balkon profitieren von der idealen Südausrichtung und bieten angenehme Sonnenstunden. Eine Einzelgarage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung - ideal für Paare oder Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause mit Garten erfüllen möchten.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!

Anderka Immobilien GmbH

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

08221 / 9166891

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

## Ausstattung:

# Baujahr ca. 1935

# Aufstockung Obergeschoss: 1975

# Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>

# Grundstücksgröße ca. 274 m<sup>2</sup>

# Küche mit Essbereich im EG und OG

# Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne, Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im EG und OG

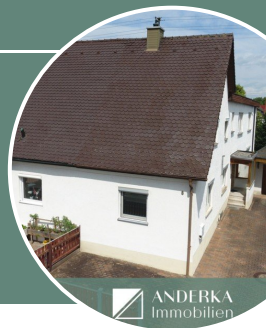
# helles Wohnzimmer im EG

# ein Schlafzimmer im EG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1467



- # drei Schlafzimmer im OG
- # teilunterkellert mit einem Raum -> Heizungsraum  
-> Öl-Zentralheizung (2006)
- # doppelverglaste Kunststoffenster -> ca. 1975
- # kleiner, gepflegter Garten
- # Bodenbeläge: Teppich, Fliesen, Kork
- # geräumiger Balkon -> Südausrichtung
- # gemütliche Terrasse -> Südausrichtung
- # eine Einzelgarage
- # SAT Anlage
- # Internet Anschluss

## 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.

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.

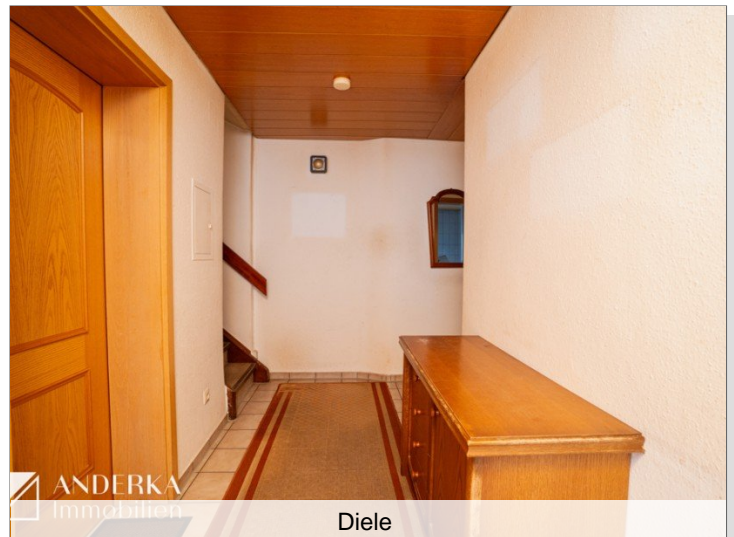
Mit einem Kreis- und Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

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

## Objektbilder:



Diele



Diele



Diele

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1467



ANDERKA  
Immobilien



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Tageslichtbadezimmer



Küche



Tageslichtbadezimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1467



ANDERKA  
Immobilien



Tageslichtbadezimmer



Schlafzimmer



Küche OG



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Balkon

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1467



ANDERKA  
Immobilien



Garten



Außenansicht



Rückansicht



Außenansicht



Außenansicht

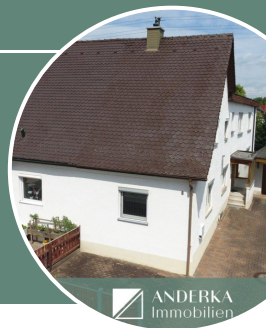


Außenansicht

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

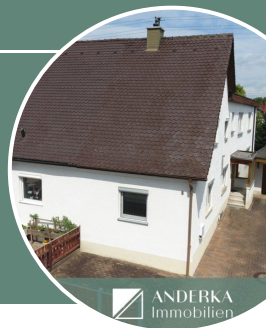
- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1467



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1467



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 5 Zimmer

- > 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1467



ANDERKA  
Immobilien



