

Reiheneckhaus in Günzburg - Garten, Garage & großes Ausbaupotenzial!



ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus

Adresse: 89312 Günzburg

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 97,26 m²

Nutzfläche (ca.): 40,60 m²

Grundstücksfläche (ca.): 163 m²

Balkon: ja

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 299.000,-

> Reiheneckhaus
> Günzburg
> 4 Zimmer

> 97,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1554



Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1973
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	97,26 m²
Nutzfläche (ca.)	40,60 m²
Grundstücksfläche (ca.)	163 m²
Kaufpreis	299.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	348 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Absprache!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

> Reiheneckhaus
> Günzburg
> 4 Zimmer

> 97,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1554



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Günzburg. Mit ca. 97 m² Wohnfläche, vier Zimmern, einem eigenen Garten sowie zusätzlichem Ausbaupotenzial bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Gäste-WC sowie der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den sonnig ausgerichteten Garten.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer, eine praktische Ankleide, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie das Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Dachboden. Dieser ist aktuell noch nicht ausgebaut und bietet attraktive Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Räume - beispielsweise als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbybereich. Anschlüsse für Wasser und Heizung sind bereits vorhanden.

Zusätzlichen Platz bietet der Vollkeller. Neben dem Technikraum und den Heizöltanks stehen ein Vorratsraum sowie ein großzügiger, beheizter Hobbyraum mit direktem Zugang ins Freie zur Verfügung.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Ölzentralheizung sowie die doppelt verglasten Kunststoffenster - mit Ausnahme der Kellerfenster - wurden im Jahr 2001 erneuert. Darüber hinaus wurden Teile der Wasserleitungen bereits modernisiert.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie die ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen in die Günzburger Innenstadt.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und bietet insbesondere Käufern mit einer mittel- bis langfristigen Perspektive interessante Möglichkeiten.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Alexander Erdmann freut sich auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

Baujahr 1973
ca. 97 m² Wohnfläche
ca. 41 m² Nutzfläche
4 Zimmer
aktuell 3 Schlafzimmer
ca. 163 m² Grundstück
Reihenecklage

sonniger Garten mit Terrasse
Balkon im Obergeschoss
Tageslichtbad mit Badewanne
separates Gäste-WC im Erdgeschoss
voll unterkellert
großzügiger, beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
Garage
großzügiger, ausbaufähiger Dachboden
Potenzial für bis zu zwei weitere Zimmer mit insgesamt ca. 40-45 m²*
Anschlüsse für Wasser und Heizung im Dachgeschoss vorhanden
Ölzentralheizung, Baujahr 2001
doppelt verglaste Kunststoffenster von 2001, ausgenommen Kellerfenster
Wasserleitungen teilweise erneuert
Energieeffizienzklasse H
-> Endenergiebedarf 348 kWh/(m²-a)
gepflegter Gesamtzustand
aktuell vermietet

*Vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen und technischen Prüfung.

Lagebeschreibung:

Das Reiheneckhaus befindet sich im Wasserburger Weg in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Günzburg. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Günzburger Innenstadt ist nur rund einen Kilometer entfernt und entsprechend schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A8 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Ulm und Augsburg. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die gute Erreichbarkeit innerhalb Günzburgs und der umliegenden Orte.

Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens und einer guten überregionalen Verkehrsanbindung.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

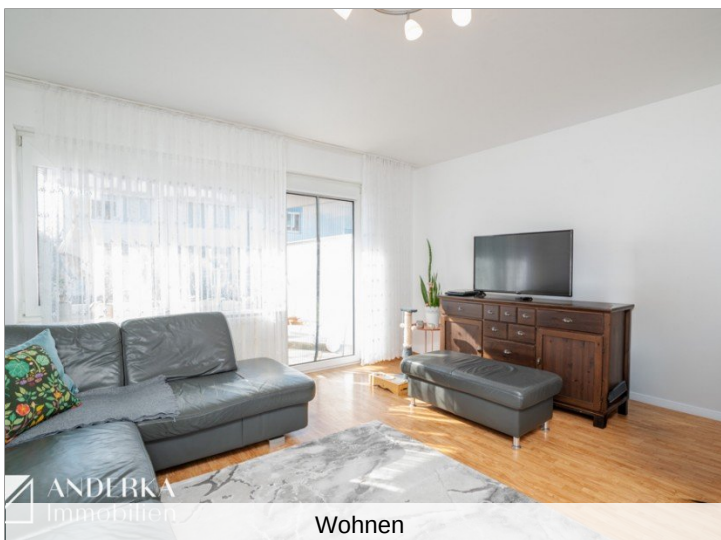
- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1554



Wohnen



Außenansicht



Wohnen



Ausbaufähiger Dachboden



Terrasse



Balkon Aussicht

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1554



Eltern



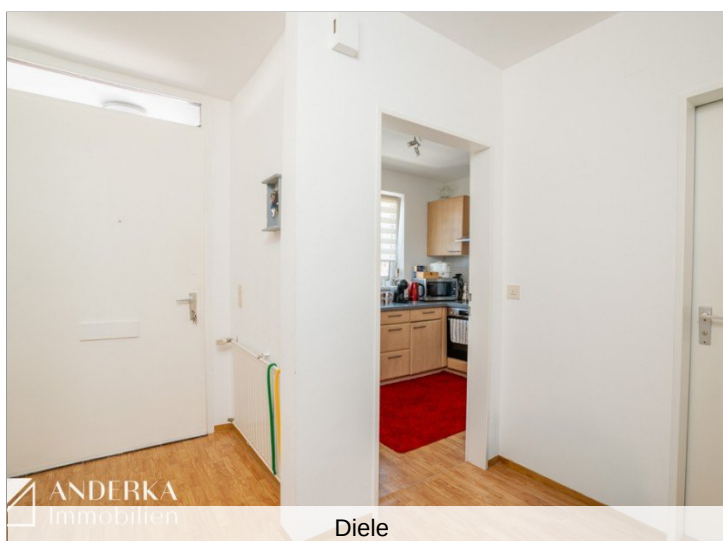
Flur OG



Küche



Kind 1



Diele



Kind 2

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1554



Hobby



Treppenaufgang/-abgang



Außenansicht



Außenansicht



Ankleide

nicht

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1554



ANDERKA
Immobilien



Bad



Gartenanteil



Außenansicht Eingang



Gartenanteil

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

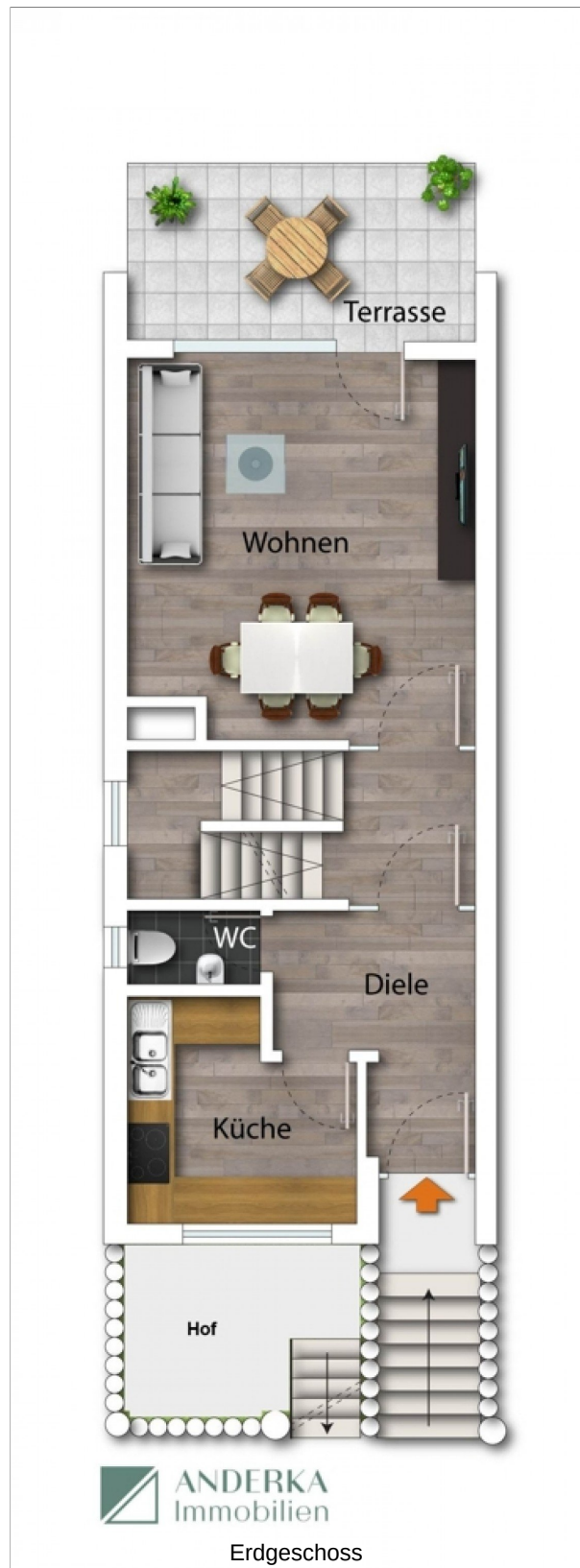
Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1554



ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1554



ANDERKA
Immobilien



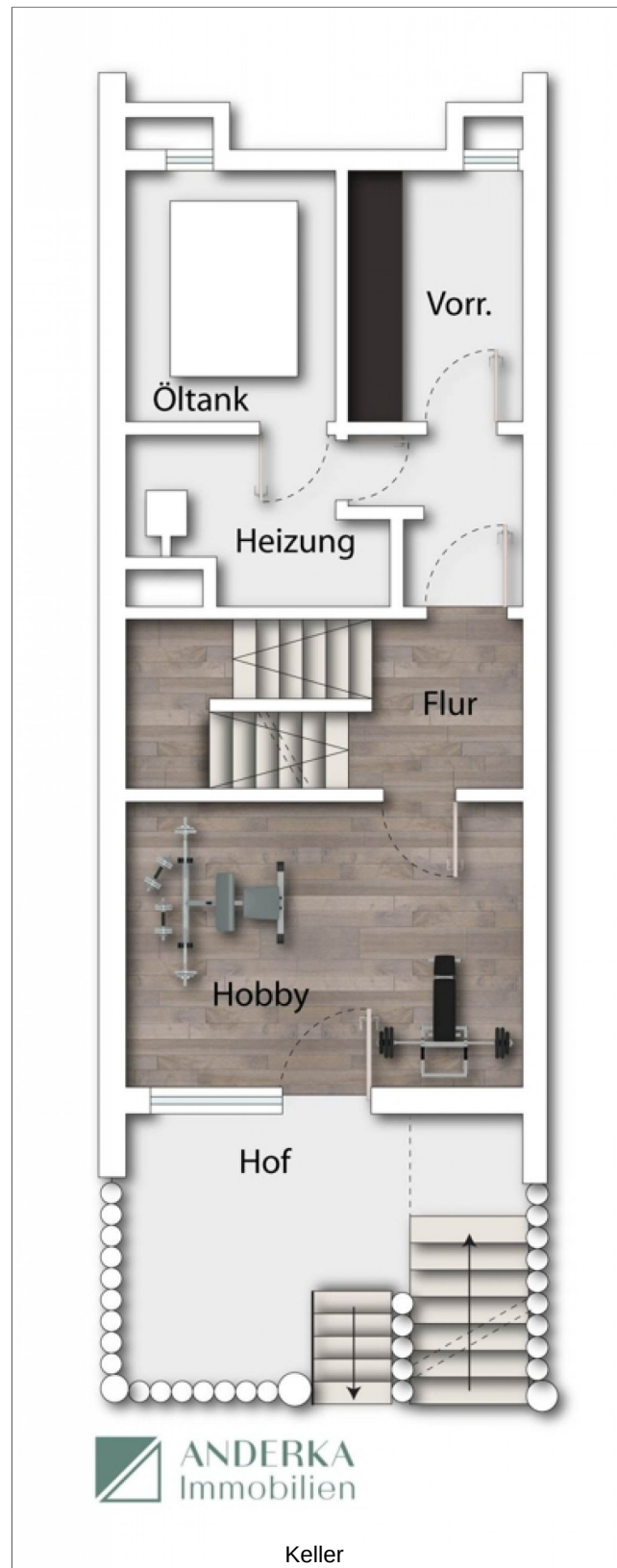
ANDERKA
Immobilien

Obergeschoss

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1554



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg
- > 4 Zimmer

- > 97,26 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1554



Ansprechpartner:



Herr Alexander Erdmann

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Alexander Erdmann

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.de
Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: