

EXPOSÉ

Sanieren, gestalten, wohlfühlen - Ihr neues Zuhause mit großzügigem Garten in Ichenhausen!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89335 Ichenhausen
Baujahr: 1900
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 103,72 m²
Grundstücksfläche (ca.): 650 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Wesentlicher Energieträger: Öl, Elektro

Kaufpreis
€ 219.000,-

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen
> 5 Zimmer

> 103,72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1538



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	1900
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	103,72 m²
Grundstücksfläche (ca.)	650 m²
Kaufpreis	219.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl, Elektro
Energieausweis Baujahr	1900
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Ofenheizung, Etagenheizung
Befeuerung	Öl, Elektro
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus aus ca. 1900 bietet mit einer Wohnfläche von rund 103,72 m² auf einem ca. 650 m² großen Grundstück die ideale Grundlage für alle, die ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Ob für Familien, Handwerker oder kreative Modernisierer - hier eröffnet sich die Möglichkeit, den Charme eines Bestandsgebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage und steht bereits leer, sodass einer zeitnahen Umsetzung Ihrer Pläne nichts im Wege steht. Der einladende Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und ergänzt das Wohnangebot um einen attraktiven Außenbereich. Eine Terrasse sowie ein Balkon laden dazu ein, die sonnigen Stunden im Freien zu genießen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Koch- und Esszimmer als

zentraler Treffpunkt für Familie und Freunde, ein helles Wohnzimmer, ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Handwaschbecken sowie eine separate Toilette. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer und drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Ein besonderes Highlight ist das ausbaufähige Dachgeschoss, das zusätzliches Potenzial für weiteren Wohnraum oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen Abstellraum im Dachgeschoss sowie einen teilweise unterkellerten Bereich.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die Chance, Grundriss, Ausstattung und Technik ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Eine Zentralheizung ist derzeit nicht vorhanden; die Beheizung erfolgt über eine dezentrale Ölversorgung sowie eine Nachtspeicherheizung im Wohnzimmer.

Mit seiner gut nutzbaren Wohnfläche, dem ausbaufähigen Dachgeschoss, dem schönen Grundstück und den vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen, um ein individuelles Zuhause mit Charakter zu schaffen.

Ausstattung:

Baujahr ca. 1900
Wohnfläche: ca. 103,72 m²
Grundstücksfläche: ca. 650 m²
renovierungsbedürftiger Zustand
leerstehend
zentrale Lage
einladender Garten

großes Koch- und Esszimmer im Erdgeschoss
helles Wohnzimmer im Erdgeschoss
Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche und Handwaschbecken im Erdgeschoss
eine separate Toilette im Erdgeschoss

ein Schlafzimmer im Obergeschoss
drei Kinderzimmer im Obergeschoss
Abstellraum Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
ausbaubares Dachgeschoss

teilweise unterkellert

KEINE Zentralheizung -> dezentrale Ölversorgung + Nachtspeicherheizung im Wohnzimmer
Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, PVC
doppeltverglaste Kunststofffenster
ein Balkon
eine Terrasse

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



*** ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT ***

Lagebeschreibung:

Ichenhausen ist eine charmante Kleinstadt mit rund 6.070 Einwohnern im schwäbischen Landkreis Günzburg und liegt idyllisch an der Günz, einem Nebenfluss der Donau. Die Stadt verbindet historischen Charme mit einer modernen Infrastruktur und zählt zu den beliebten Wohnlagen der Region. Dank ihrer zentralen Lage zwischen Ulm und Augsburg bietet Ichenhausen eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler, Paare und Senioren.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor Ort. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister gewährleisten eine ausgezeichnete Nahversorgung. Darüber hinaus laden zahlreiche Cafés, Restaurants und Gasthäuser zum Verweilen und Genießen ein.

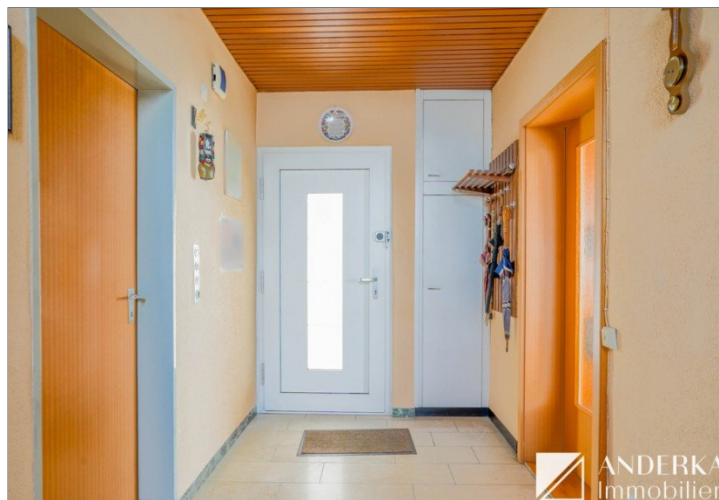
Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Neben einer Grundschule verfügt Ichenhausen über eine Mittel- und Realschule. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sorgen für eine zuverlässige Betreuung der jüngsten Bewohner und machen die Stadt besonders attraktiv für junge Familien.

Das Freizeitangebot ist vielseitig und bietet für jeden Geschmack die passende Beschäftigung. Zahlreiche Vereine, Sporteinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten fördern das gesellschaftliche Miteinander und schaffen eine hohe Lebensqualität. Die naturnahe Umgebung mit ihren Rad- und Wanderwegen lädt zu aktiver Erholung und abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein.

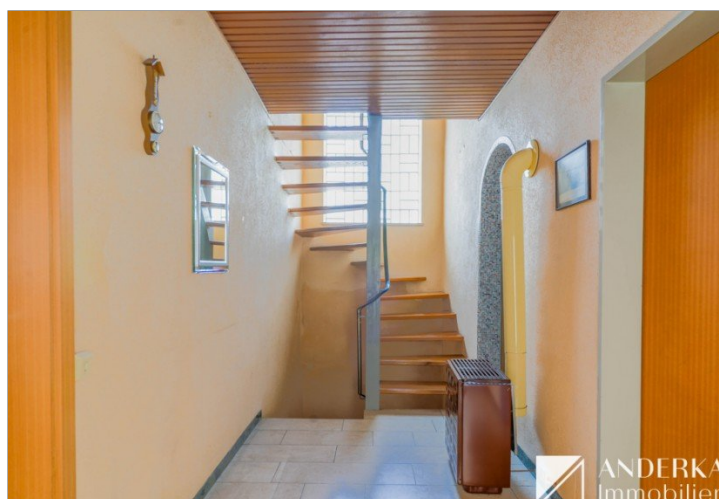
Besonders prägend für Ichenhausen sind die zahlreichen historischen und kulturellen Sehenswürdigkeiten. Das Bayerische Schulmuseum, die ehemalige Synagoge sowie der jüdische Friedhof zeugen von der bewegten Geschichte der Stadt und machen sie zu einem interessanten Ort für Kultur- und Geschichtsinteressierte.

Auch verkehrstechnisch ist Ichenhausen hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B16 erreichen Sie die Anschlussstelle zur Autobahn A8 in Richtung München und Stuttgart in wenigen Fahrminuten. Die beiden Großstädte Ulm und Augsburg sind ebenfalls

Objektbilder:



Diele



Diele



Koch- und Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



Koch- und Esszimmer



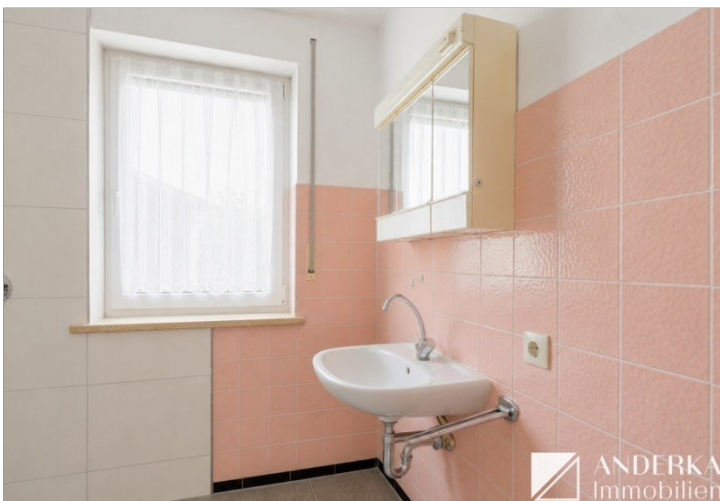
Diele



Wohnzimmer



Kinderzimmer mit Balkon



Tageslichtbadezimmer



Kinderzimmer mit Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

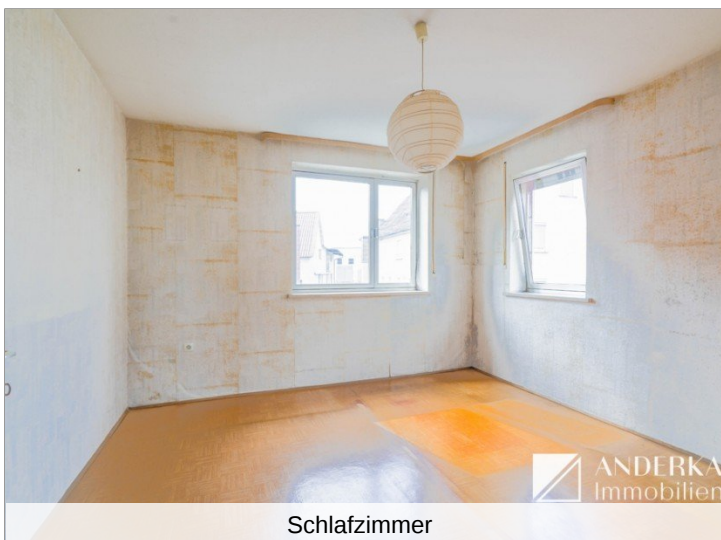
- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



Kinderzimmer



unausgebautes Dachgeschoss



Schlafzimmer



Ausblick Balkon



Kinderzimmer



Garten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



Garten



Garten



Garten



Rückansicht



Garten



Rückansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



Rückansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Tageslichtbadezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



separates WC



Balkon



Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



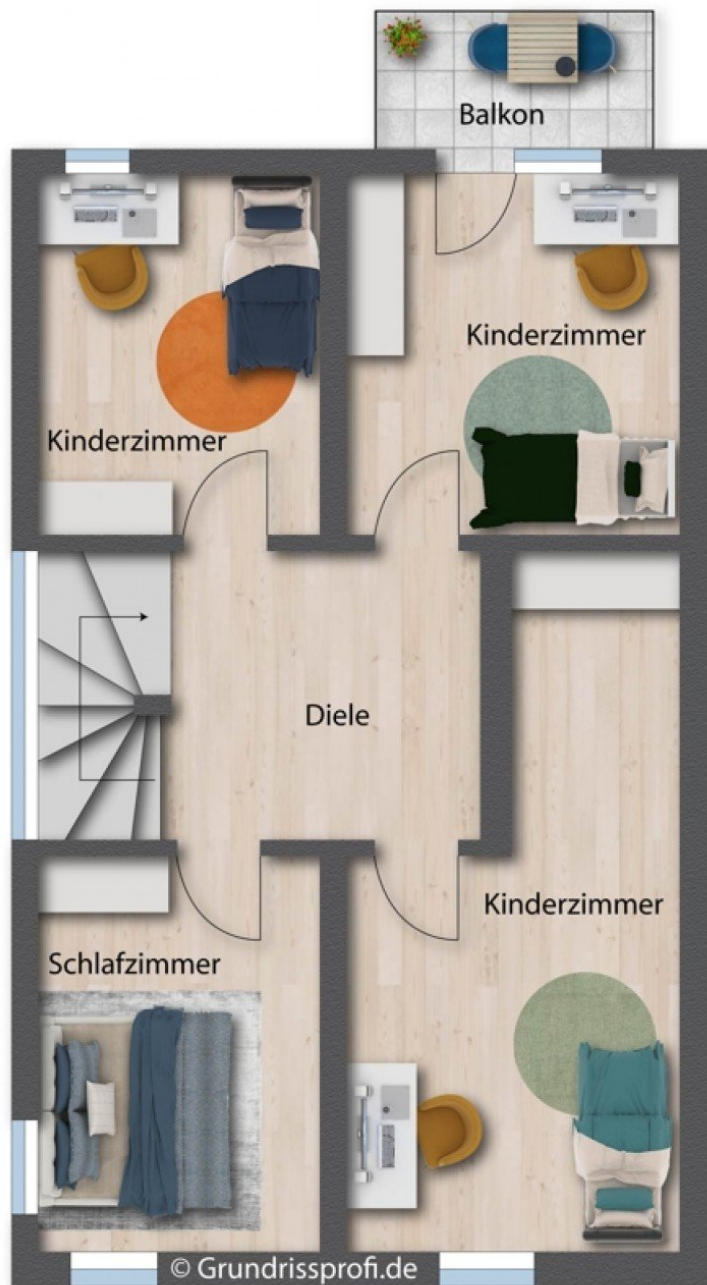
ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538

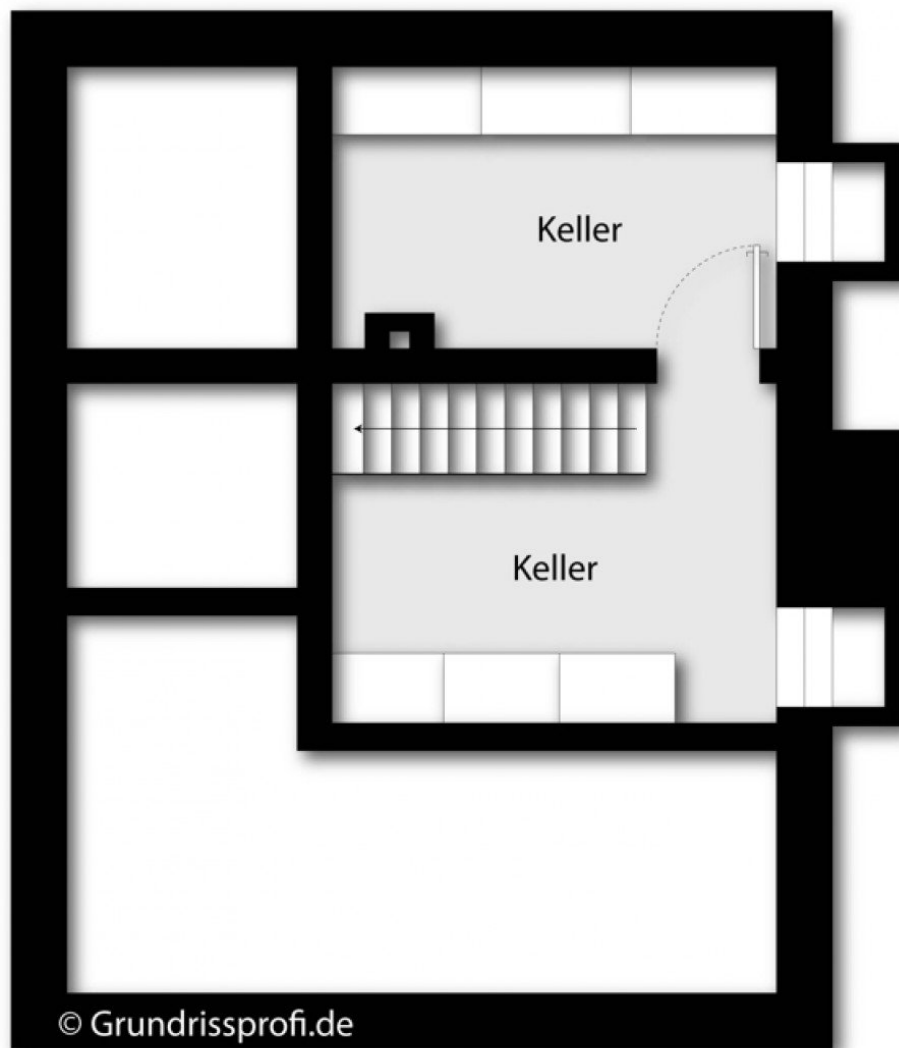


Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



© Grundrissprofi.de



Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 5 Zimmer

- > 103,72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1538



Ansprechpartner:

Frau Luisa Schön

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:**ANDERKA Immobilien**

Inh. Michael T. Anderka

Krankenhausstr. 03

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: