



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Solide Kapitalanlage - langjährig vermietete
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Günzburg zu verkaufen!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1991
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59 m²
Hausgeld (ca.): 227,- €
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 180.000,-

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

> 59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1523



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1991
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59 m ²
Kaufpreis	180.000,- €
Hausgeld (ca.)	227,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	85 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1991 befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage von Günzburg / Denzingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m² überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle und freundliche Wohnverhältnisse. Dank des seit 2006 bestehenden Mietverhältnisses eignet sich die Wohnung ideal als langfristige Kapitalanlage, bietet jedoch ebenso Potenzial als gemütliches Zuhause

zur Eigennutzung.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhiges Schlafzimmer, eine geräumige Küche sowie ein Bad mit Duschwanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum sowie die zentral gelegene Diele sorgen zusätzlich für ausreichend Stauraum und hohen Wohnkomfort.

Die funktionale und klare Grundrissgestaltung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, ein separates Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Trockenraum.

Sie sind interessiert?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!

Anderka Immobilien GmbH
www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
08221 / 9166891

Ausstattung:

- # Baujahr 1991
- # Wohnfläche ca. 59 m²
- # gepflegter Zustand
- # 1. Obergeschoss
- # einladender Balkon (Südausrichtung)
- # vermietet -> Mietverhältnis besteht seit 2006

- # helles Wohn-/ und Esszimmer mit Zugang auf den Balkon
- # geräumige Küche
- # Badezimmer mit Duschwanne, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- # Schlafzimmer
- # kleiner Abstellraum

- # ein Tiefgaragenstellplatz
- # Gas-Zentralheizung (ursprünglich)
- > Endenergieverbrauch: 85 kWh
- > Energieeffizienzklasse: C
- # doppelverglaste Holzfenster (1991)
- # gemeinschaftlicher Trockenraum im Keller
- # gemeinschaftlicher Fahrradraum
- # separates Kellerabteil

- # Hausgeld Wohnung monatlich 227,00 EUR

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1523



-> davon Rücklagen monatlich 27,50 EUR

Hausgeld TG-Stellplatz monatlich 30,00 EUR

-> davon Rücklagen monatlich 3,00 EUR

Mieteinnahmen: KM 440,00EUR inkl. TG-Stellplatz + NK 160,00EUR

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- & Esszimmer



Wohn- & Esszimmer



Wohn- & Esszimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1523



Küche



Außenansicht



Schlafzimmer



Außenansicht



Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1523



Diele

niert



Küche

niert



Diele

niert



Küche

niert

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1523



Badezimmer

niert



Balkon

niert



Badezimmer

niert



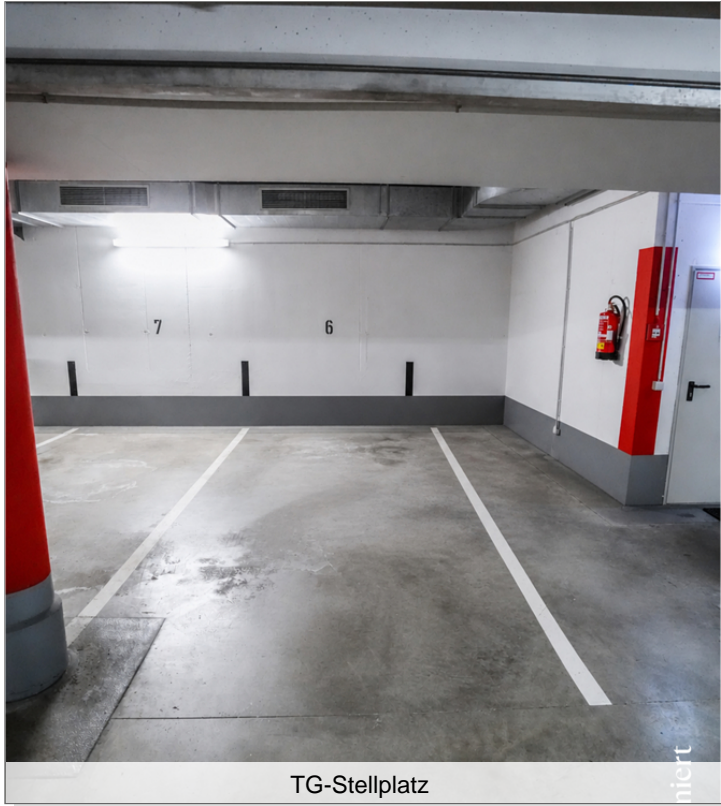
Balkon

niert

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1523



TG-Stellplatz

niert

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 2 Zimmer

- > 59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1523



