



ANDERKA  
Immobilien

## EXPOSÉ

Stilvoll wohnen in Günzburg: Gepflegte  
3-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühlfaktor zu verkaufen!



ANDERKA  
Immobilien

### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89312 Günzburg  
Baujahr: 1972  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 70,96 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 369,- €  
Anzahl Etagen: 5  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 199.000,-**

**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  
> 3 Zimmer

> 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1450



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1972
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70,96 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	199.000,- €
Hausgeld (ca.)	369,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	117,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese liebevoll gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im fünften Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 besticht durch ihre helle, freundliche Ausstrahlung und eine durchdachte Raumaufteilung. Auf rund 70,96 m<sup>2</sup> bietet sie ein behagliches Zuhause

mit viel Potenzial - ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Dank des Personenaufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar und komfortabel zugänglich.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie in die schöne, verglaste Loggia, die mit ihren umlaufenden Fenstern für eine helle und angenehme Atmosphäre sorgt. Sie kann das ganze Jahr über als gemütlicher Rückzugsort oder kleiner Wintergarten genutzt werden - ein Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die separate Küche bietet ausreichend Raum für Ihre individuelle Gestaltung und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne, einem Waschbecken, einer Toilette und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, vervollständigen das harmonische Raumkonzept.

Ein separates Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, und der zum Angebot gehörende Außenstellplatz macht das tägliche Parken angenehm und unkompliziert. Die Wohnung steht derzeit leer und kann daher ohne zeitliche Verzögerung bezogen oder vermietet werden.

Diese gepflegte, lichtdurchflutete Wohnung mit verglaster Loggia und eigenem Stellplatz überzeugt durch ihren charmanten Charakter, eine angenehme Wohnatmosphäre und viele liebevolle Details - ein Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zuhause fühlt.

Sie sind interessiert?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!  
[www.anderka-immobilien.de](http://www.anderka-immobilien.de)  
[info@anderka-immo.de](mailto:info@anderka-immo.de)  
08221/9166891

## Ausstattung:

- # Baujahr 1972
- # Wohnfläche 70,96 m<sup>2</sup>
- # leerstehend
- # Etagenwohnung
- # 5. Obergeschoss
- # Personenaufzug (wird erneuert)
- # heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia
- # separate Küche
- # Tageslichtbad mit Duschwanne, Toilette, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- # großzügiges Schlafzimmer
- # Kinderzimmer
- # separates Kellerabteil
- # Außenstellplatz inklusive
- # zentrale Wohnlage

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1450



ANDERKA  
Immobilien

# Gas Zentralheizung (erneuert ca. 2020)

-> Endenergieverbrauch: 117,9 kWh

-> Energieeffizienzklasse: D

# Hausgeld Wohnung monatlich 369,00EUR

-> davon Rücklagen: 53,67EUR

## 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.

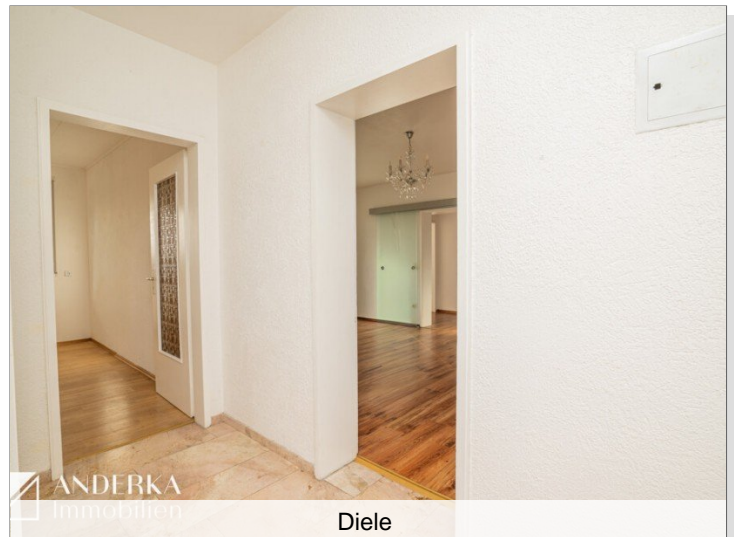
Der Freizeitpark Legoland in der unmittelbaren Nähe Günzburgs ist jährlich Ziel von ca. 1,3 Mio. Besuchern aus Deutschland und den benachbarten Staaten. Legoland hat Günzburg zu einem bedeutenden Faktor im bayerischen Tourismus gemacht.

Die moderne Stadt Günzburg bietet viele Übernachtungsmöglichkeiten wie Ferienwohnungen, Hotels oder Pensionen und ist daher perfekt für Familien, Singles, Städtetouristen und Kurzurlauber.

## Objektbilder:



Diele



Diele



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1450



ANDERKA  
Immobilien



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer



Diele



Tageslichtbadezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1450



ANDERKA  
Immobilien



Loggia



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1450



ANDERKA  
Immobilien



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Günzburg
- > 3 Zimmer

- > 70,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1450



ANDERKA  
Immobilien



ANDERKA  
Immobilien

