

Umfassend modernisiertes Einfamilienhaus auf 2.382 m² - Wintergarten, PV & Doppelgarage



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89335 Ichenhausen
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 180 m²
Nutzfläche (ca.): 75 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.382 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 620.000,-

> Einfamilienhaus
> Ichenhausen
> 7 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1578



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89335 Ichenhausen
Baujahr	1966
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	180 m ²
Nutzfläche (ca.)	75 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.382 m ²
Kaufpreis	620.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	154,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	SOFORT
Provision für Käufer	2,975 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Ichenhausen bietet auf einem ca. 2.382 m² großen, eingewachsenen Grundstück viel Platz für Familien und alle, die Wert auf ein großzügiges Wohnumfeld und weitläufige Außenflächen legen. Das 1966 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 180 m² Wohnfläche, 7 Zimmer und wurde seit 2017 umfassend saniert und fortlaufend modernisiert.

Im Erdgeschoss bilden der großzügige Wohn- und Essbereich sowie der angrenzende Wintergarten mit Blick in den Garten den Mittelpunkt des Hauses. Die separate Küche bietet zusätzlichen Raum und ist als eigenständiges Zimmer vom Wohnbereich abgetrennt. Ergänzt wird diese Ebene durch den Eingangs- und Flurbereich sowie ein Gäste-WC. Die vorhandene Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann nach Vereinbarung übernommen werden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Das Badezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne und eine großzügige Dusche. Ein separates WC ergänzt diese Etage.

Das ausgebautе Dachgeschoss bietet zwei weitere, als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbare Räume sowie zusätzliche Abstell- und Ausbaufächen. Im voll unterkellerten Untergeschoss stehen neben Technik- und Lagerräumen ein großzügiger Hobbyraum sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Seit 2017 wurden zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem an Dach, Fassade, Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Heizungsanlage. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher.

Ein besonderes Merkmal ist das weitläufige Grundstück mit Gartenlaube, Gewächshaus, Orangerie, Brunnen und überdachtem Sitzbereich. Eine große Doppelgarage mit elektrischem Tor rundet das Angebot ab.

Ausstattung:

ECKDATEN

- # Baujahr 1966
- # ca. 180 m² Wohnfläche
- # 7 Zimmer
- # 5 Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- # ca. 2.382 m² Grundstück
- # voll unterkellert
- # seit 2017 umfassend saniert und modernisiert
- # Doppelgarage und zusätzlicher Freiplatz

WOHNEN & RAUMANGEBOT

- # großzügiger Wohn- und Essbereich

- # separate, vom Wohnbereich abgetrennte Küche
- # Wintergarten mit Beschattungsanlage
- # drei Schlafzimmer im Obergeschoss mit direktem Balkonzugang
- # zwei weitere ausgebautе und als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbare Räume im Dachgeschoss
- # zusätzliche Abstell- und Ausbaufächen im Dachgeschoss
- # Badezimmer mit freistehender Badewanne und großzügiger Dusche
- # Gäste-WC im Erdgeschoss
- # separates WC im Obergeschoss
- # großzügiger Hobbyraum im Keller
- # Speicherofen mit erneuertem Einsatz aus 2024
- # Einbauküche aus 2017, Übernahme nach Vereinbarung / Preis VB

SANIERUNG & TECHNIK

- # umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen seit 2017
- # Dach neu eingedeckt mit Aufsparren- und Innendämmung
- # Wärmedämmverbundsystem an der Fassade
- # Elektrik erneuert
- # Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- # Öl-Zentralheizung aus 2017 mit erneuerten Heizkörpern
- # ca. 1/3 der Fenster erneuert (3-fach-Verglasung)
- # überwiegend 2-fach verglaste Kunststoffenster
- # elektrische Aluminium-Rollläden
- # Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- # Alarmanlage
- # Video-Sprechanlage
- # Insektenschutzgitter an den Fenstern

GRUNDSTÜCK & AUßENBEREICH

- # weitläufiges, eingewachsenes Grundstück
- # Gartenlaube
- # Gewächshaus
- # Orangerie
- # eigener Brunnen
- # überdachter Sitzbereich
- # große Doppelgarage mit elektrischem Tor
- # Garagendach 2020 erneuert

VERBRAUCH & ENERGIE

- # jährliche Stromproduktion der Photovoltaikanlage laut vorliegenden Aufzeichnungen ca. 4.000 bis 5.500 kWh
- # durchschnittliche dokumentierte Heizölliefermenge der vergangenen Jahre ca. 1.100 Liter pro Jahr

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Ichenhausen im Landkreis Günzburg. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie großzügige Grundstücke geprägt.

Ichenhausen verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten und Apotheken.

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Auch die Innenstadt mit weiteren Geschäften, gastronomischen Angeboten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar.

Für Familien bietet der Standort kurze Wege zu verschiedenen Bildungseinrichtungen. Die Realschule befindet sich rund 1 km entfernt, Kindergarten und Grundschule liegen jeweils in einer Entfernung von ca. 2,9 bzw. 3,0 km. Das nächstgelegene Gymnasium ist rund 7,4 km entfernt.

Die Große Kreisstadt Günzburg sowie die Autobahn A8 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar; die Entfernung zur Autobahn beträgt rund 9,9 km. Über die A8 bestehen gute Verbindungen in Richtung Ulm, Augsburg, Stuttgart und München.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie das grüne Umfeld bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Das großzügige Grundstück mit ca. 2.382 m² bietet dabei einen besonders hohen Anteil an privater Außenfläche.

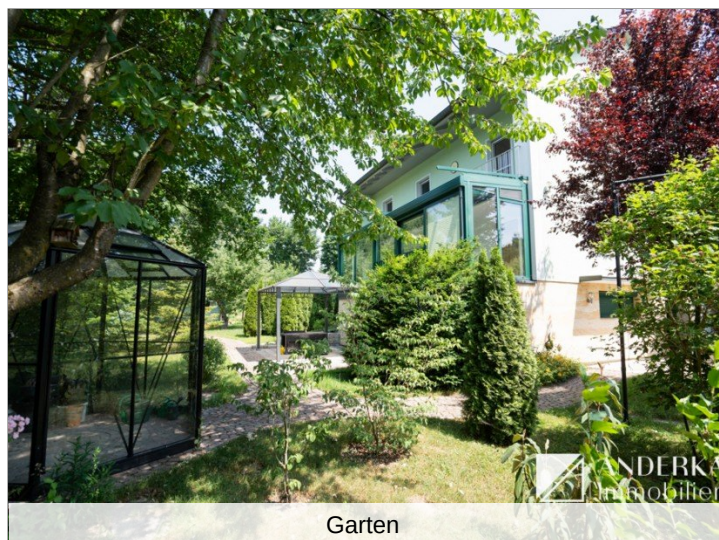
Objektbilder:



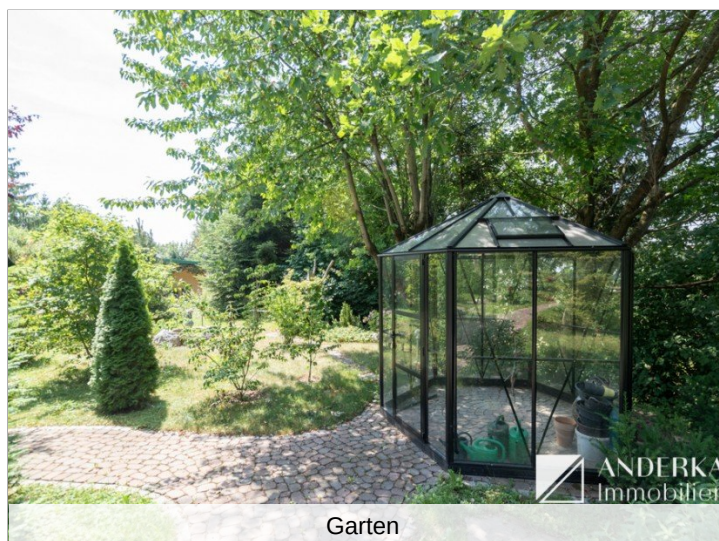
Vogelperspektive



Garten



Garten



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Garten



Beispielmöblierung Wohnen



Wintergarten



Wohnen/Essen



Wohnen



Beispielmöblierung Wohnen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Küche



Bad im OG



Küche



Balkon



Bad im OG



Schlafen 1

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Schlafen 2



Zimmer 1 im DG



Schlafen 3



Beispielmöblierung Zimmer 1 DG



Schlafen 3



Zimmer 2 im DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Hobbyraum Keller



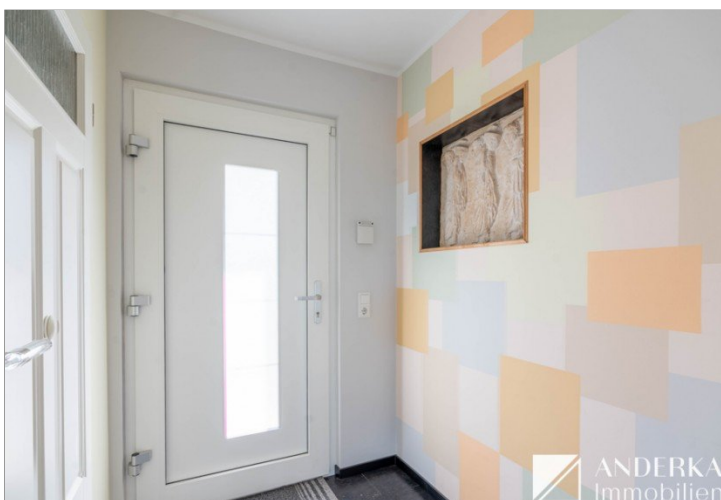
Diele/Treppenhaus



Beispielmöblierung Hobbyraum im Keller



Doppelgarage



Eingang



Zufahrt Haus

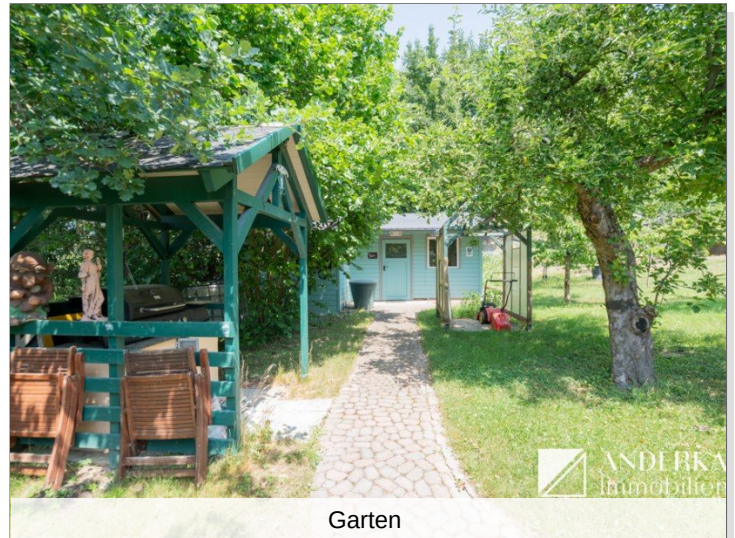
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Außenansicht



Garten



Außenansicht



Zufahrt Haus

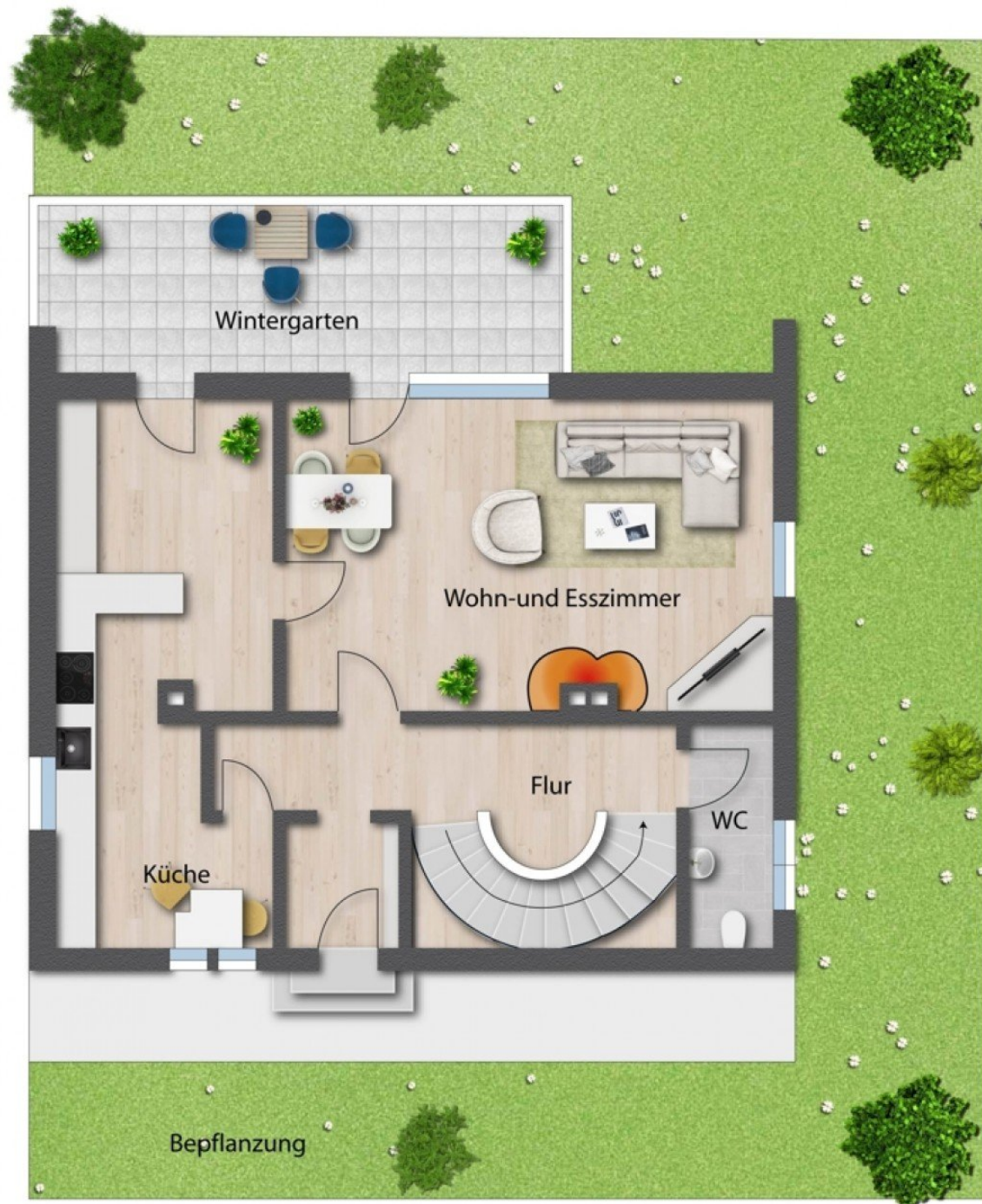


Gartenhütte

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578

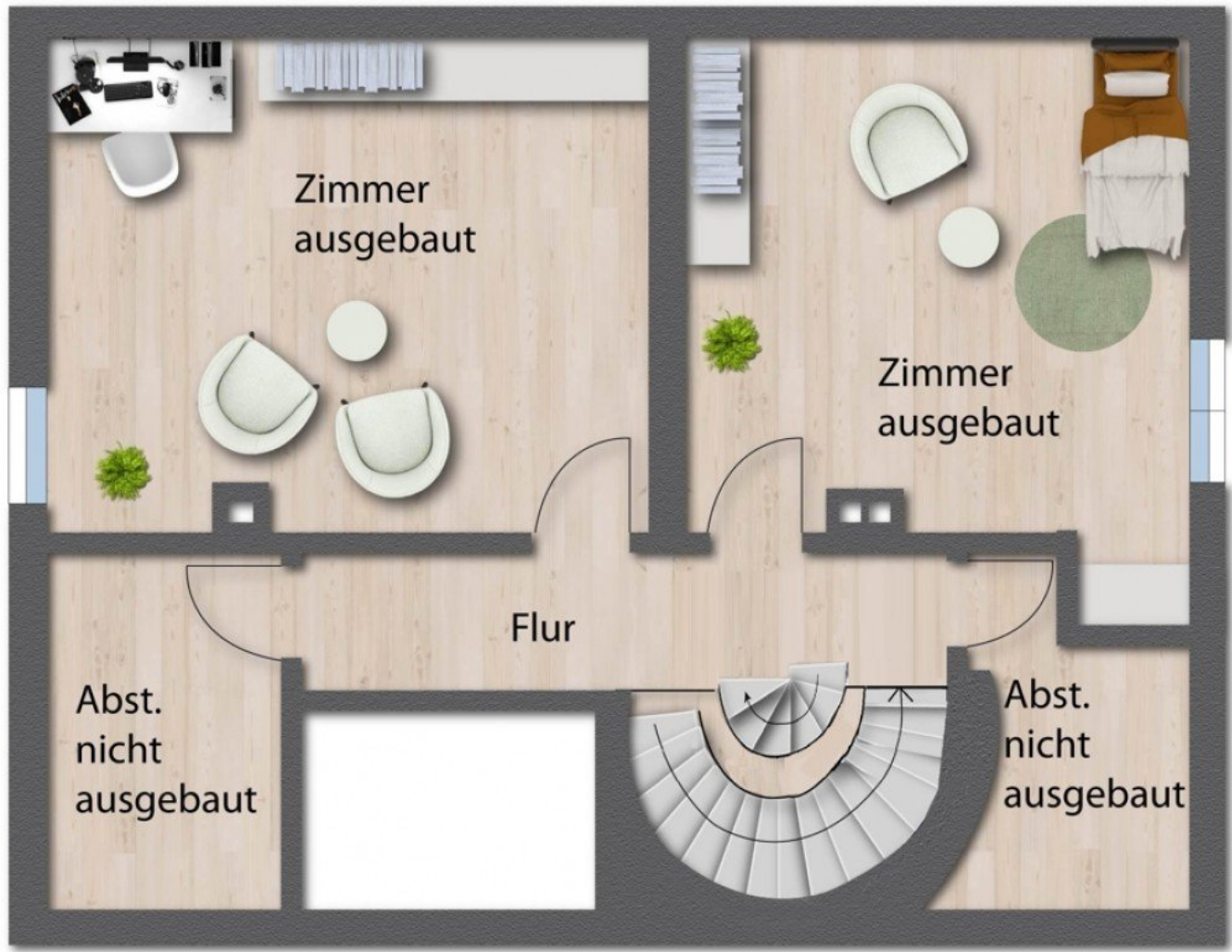


Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578

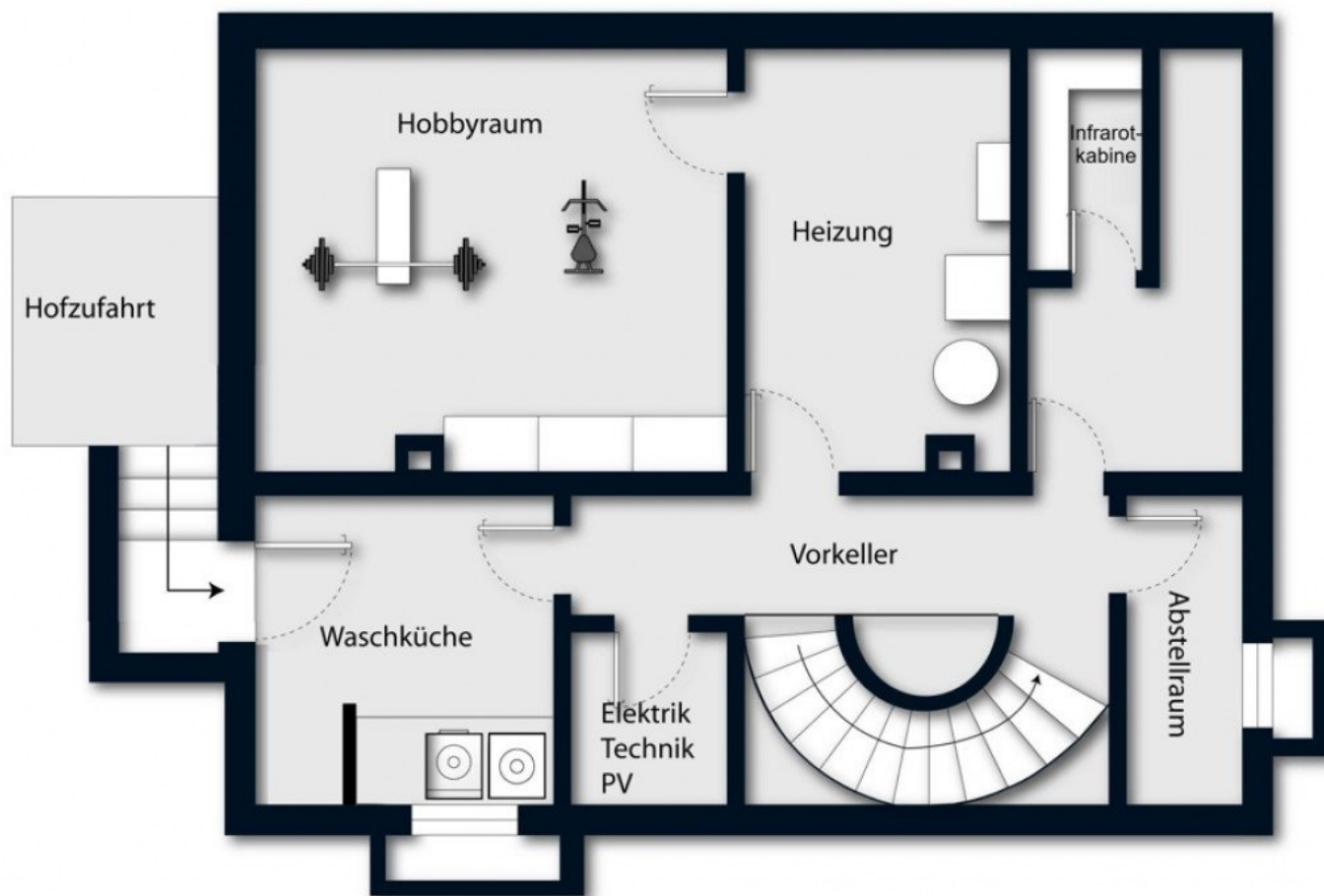


Dachgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Ichenhausen
- > 7 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1578



Keller

Eckdaten

- > 180 m² Wohnfläche
> Objektummer: 1578

**Firmendaten:**

Alexander Erdmann

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: