



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



www.excellence-maklerhaus.de



Objekt: 2024-TK-1916

KERNSANIERTE DOPPELHAUSHÄLFTE - mitten in Günzburg

Doppelhaushälfte, Günzburg

455.000,00 €

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2024-TK-1916
Straße	Ichenhauser Straße
Hausnummer	71
PLZ	89312
Ort	Günzburg
Land	Deutschland
Kaufpreis	455.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis
Befeuernng	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Wohnküche
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 146 m ²
Anzahl Zimmer	5,5

Anzahl	4
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 250 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Zustand	Saniert
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher Energieträger	Gas
Jahr der Kernsanierung	2022



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Diese Immobilie gleich online besichtigen unter: <https://tour.ogulo.com/3Bux>

Willkommen in Ihrer Traumimmobilie!

Ob als Eigenheim oder Ferienunterkunft, diese kernsanierte Doppelhaushälfte liefert beiderseits eine hervorragende Möglichkeit zu Ihrer bevorzugten Nutzung.

PERFEKT FÜR FAMILIEN

Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Blick auf die moderne, stilvolle Treppe. Geradeaus erstreckt sich der offene Koch- und Essbereich, welcher bereits mit einer modernen und zeitlosen Küche ausgestattet ist und direkten Zugang zum gemütlichen Wohnzimmer bietet. Die großzügige und offene Gestaltung schafft eine angenehme und stilvolle Atmosphäre für die ganze Familie.

Hinter der eleganten Küche befindet sich ein paar Schritte weiter das Gäste-WC. Das schön ausgestaltete Tageslichtbadezimmer, welches durch einen weiteren, sehr praktischen Flur betreten wird, gibt Ihnen die Möglichkeit in der begehbaren Regendusche den Alltag hinter sich zu lassen und einfach mal abzuschalten. Schön und durchdacht eingeteilt, ist natürlich auch Platz für die Waschmaschine und den Trockner. Ihr privates Refugium befindet sich ebenso in Reichweite. Träumen Sie schön!

Über eine stilvolle, offene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, dessen Decke geöffnet wurde, damit Sie den Charm der Balken genießen können. Dank der drei Zimmer auf dieser Ebene haben Sie ausreichend Optionen, diese entsprechend Ihren Kindern aufzuteilen und/oder als Büro und Spielbereiche zu nutzen. Ein speziell für die Bedürfnisse der Kinder konzipiertes Duschbad ergänzt dieses Stockwerk. Ein besonderes Detail in einem der Kinderzimmer ist die zweite Ebene, die optimal für ein Hochbett oder eine Spielecke genutzt werden kann.

MODERNES AMBIENTE

Die modernen LED-Spots und LED-Lichtbänder in den Durchgängen sorgen für eine angenehme und stimmungsvolle Beleuchtung und verleihen dem Haus einen zeitgemäßen

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

und eleganten Touch.

IDEAL ALS FERIENUNTERKUNFT ZU VERMIETEN

Die Lage dieser Immobilie in der Nähe des Legoland macht sie besonders attraktiv zur Nutzung als Ferienunterkunft. Die kontinuierlich hohe Besucherzahl sorgt für hervorragende Mieteinnahmen und macht diese Doppelhaushälfte zu einer sehr lukrativen Investition. Im Moment wird diese auch genauso erfolgreich genutzt.

PKW

Direkt neben dem Wohnhaus befindet sich Ihr privater PKW-Stellplatz mit Anschluss für eine Wallbox, ideal für das Laden eines Elektrofahrzeugs.

MEHRGENERATIONENHAUS

Eine besondere Option verschafft Ihnen die zweite Doppelhaushälfte nebenan, wodurch es sich im Gesamtpaket nicht nur für ein Zusammenleben mehrerer Generationen anbietet.

IHR NEUES ZUHAUSE

Diese kernsanierte Doppelhaushälfte bietet Ihnen die Chance, ein modernes und hochwertiges Zuhause zu beziehen, das mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Seien Sie einer der Ersten, der den Komfort und den Charme dieses wunderbaren Hauses genießen darf.

Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Lage

Günzburg, mit seiner traumhaft schönen Altstadt, ist für Anwohner als auch Urlauber ein sehr attraktiver Ort. Angesiedelt im nordwestlichen Teil des Landkreises umfasst die Stadt zusammen mit 7 weiteren kleinen Gemeinden mittlerweile über 20.000 Einwohner.

Zwischen den Landeshauptstädten München und Stuttgart wohnen Sie mittig und somit ganz zentral. Die Autobahnauffahrt zur A8, erreichen Sie in nur 2 Minuten. Von hier aus gelangen Sie auch schnell zur A7 und selbstverständlich an jedes andere Ziel. Durch den Ort selbst kommen Sie über die B16, welche Ihr Zubringer zur B10, B300 und B492 ist.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Wer lieber mit dem Zug unterwegs ist, ist ebenfalls gut beraten: Den Bahnhof finden Sie im Herzen der Stadt. Von dort aus haben besonders Pendler eine wunderbare Anbindung an umliegende Gemeinden als auch große Städte.

In Günzburg sind Sie willkommen und finden viele Möglichkeiten aktiv zu sein: Besuchen Sie das alljährliche Guntiafest, seien Sie Gast beim Kultursommer und im Waldbad, gehen Sie zum Minigolf, zum Volksfest, lassen Sie sich am Forum im Hofgarten von vielen Themen inspirieren und genießen Sie das tolle Flair auf dem Marktplatz. Um Günzburg finden Sie auch tolle Seen, welche nicht nur erfrischende Bademöglichkeiten, sondern auch verschiedene Wassersportaktivitäten wie Schwimmen, Segeln und Stand-Up-Paddling bieten. Grillplätze und Sitzgelegenheiten laden dort zum Verweilen ein.

Für die Kleinen gibt es zudem tolle Spielplätze, als auch liebevoll geführte Kindergärten mit Krippen – Orte zum Wohlfühlen, Lernen, Forschen und Entdecken! Nach dieser Zeit sind es nur ein paar Gehminuten zur Grundschule als auch zu allen weiteren Schulformen.

Nur 4 Kilometer weiter liegt in idyllischer Naturlandschaft, das wunderschön angelegte Legoland. Mit einer Jahreskarte können Sie zu den Saisonöffnungszeiten kommen und gehen wie Sie möchten, und das ausgiebige Freizeitangebot genießen.

Von Supermärkten, allen Schulformen, Kindergärten, Restaurants, süßen kleinen Cafés und vielem mehr, gibt es alles, was Sie zum Leben brauchen. Mit einem Kreis- und einem Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten, nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

Die Nachbarschaft freut sich bereits auf Sie. Familien mit Kindern und Teenagern, als auch ältere Ehepaare begegnen Ihnen hier. Man ist sehr freundlich zueinander, grüßt sich und kennt sich nicht nur vom Sehen!

Wir haben dieses Angebot mit größter Sorgfalt erstellt. Eine Haftung für Aktualität, Vollständigkeit und Fehlerfreiheit der uns überlassenen Informationen ist jedoch ausgeschlossen

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Ausstattung Beschreibung

Kernsanierung 2022/2023

- # Einbau einer neuen Gaszentralheizung
- # Fußbodenheizung in den Tageslichtbädern
- # Austausch der Wasserleitungen und Rohre
- # Erneuerung der Elektroverteilung
- # Anstrich und Verputzung der Wände
- # Verlegung neuer Bodenbeläge mit hochwertigem Vinyl
- # Neue stilvolle Fliesen im Badezimmer
- # Austausch der Heizkörper
- # Einbau von 3-fach-verglasten Kunststofffenstern mit Isolierverglasung
- # Verschattung durch elektrische Rollläden
- # Aufwertung durch hochwertige LED-Deckenspots und Lichtbänder
- # Einbau einer formschönen Alu-Eingangstüre
- # moderne und zeitlose Küche

Allgemein

- # 2022/23 kernsanierte Doppelhaushälfte
- # Wohnfläche ca. 140 m²
- # 5,5-Zimmer
- # Badezimmer
- # WC
- # Einbauküche
- # in ganz zentraler Lage zwischen Altstadt und Autobahnanschluss
- # Stellplatz und Anschluss für Wallbox
- # ab sofort bezugsfrei
- # momentan wird das Haus als Ferienunterkunft vermietet mit tollen monatlichen Einnahmen



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Wohnen/Essen



Außenansicht



Flur Eingangsbereich



Wohnen



Wohnen



Wohnen

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Wohnen



Impressionen



Essbereich



Küche



Küche



WC

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Schlafen I



Schlafen I



Flur EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



Flur OG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 082212013970

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Web: www.ex-ma.de

Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

[t.kunder@excellence-](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

[maklerhaus.de](http://www.ex-ma.de)
www.ex-ma.de