



Objekt: 2025-TK-2079

## **2-Zimmer-Wohnung mit großer Südterrasse und Gartenanteil**

Erdgeschoss, Gundelfingen an der Donau

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2079
Straße	Uhlandstraße
Hausnummer	14
PLZ	89423
Ort	Gundelfingen an der Donau
Land	Deutschland
Kaufpreis	299.000,00 €
Stellplatzkaufpreis	10.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Hausgeld	185,00 €
Käuferprovision	2,38% inkl. ges. MwSt.
Befeuerng	Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Keine Einbauküche vorhanden
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2

Anzahl	1
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl	1
Aussenparkplätze	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Vermietet	Ja
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	12 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis	04.12.2033
gültig bis	
Baujahr lt.	2022
Energieausweis	
wesentlicher	Wärmepumpe
Energieträger	

## Beschreibung

Diese moderne Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss, die momentan sehr gut vermietet ist und dadurch für Kapitalanleger auch sehr gut geeignet ist, besticht durch ihre durchdachte Planung und hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von 65,82 m<sup>2</sup> bietet sie Paaren oder Einzelpersonen ein stilvolles und komfortables Zuhause. Der clevere Grundriss sorgt für optimale Raumnutzung, während die hochwertigen Materialien ein elegantes Wohngefühl schaffen. Besonders die große Südterrasse mit einem kleinen Gartenanteil lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Ihnen sonnige Momente in Ihrem eigenen Außenbereich.

Dank der energieeffizienten Bauweise und einem herausragenden Energiewert von nur 12 kWh profitieren Sie nicht nur von geringen Energiekosten, sondern auch von einem angenehmen und behaglichen Wohnklima. Im gesamten Wohnbereich wurde eine moderne Fußbodenheizung verlegt, die gleichmäßige Wärme verteilt und ein wohliges Raumgefühl erzeugt. Die 3-fach verglasten Aluminiumfenster sorgen nicht nur für eine hervorragende Wärmedämmung, sondern schirmen die Wohnung auch optimal vor Lärm ab, sodass Sie in Ruhe entspannen können. Der Zugang zur Terrasse ist mit elektrischen Jalousien ausgestattet, was zusätzlichen Komfort und Privatsphäre gewährleistet.

Ein besonderes Highlight ist das elegante Badezimmer, das sowohl mit einer barrierefreien Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist – perfekt für entspannte Wellness-Momente in den eigenen vier Wänden. Die Kombination aus hochwertigen Vinylböden in den Wohnräumen und stilvollen Fliesen im Bad rundet das Gesamtbild dieser Wohnung ab.

Zu der Wohnung gehört außerdem ein eigener, abschließbarer Kellerraum, der Ihnen wertvollen Stauraum bietet. Ein Stellplatz für 10.000,- € steht ebenso zur Verfügung, sodass Ihr Auto sicher und bequem geparkt werden kann. Das Baujahr 2024 und die moderne Wärmepumpe garantieren eine zeitgemäße und umweltfreundliche Energieversorgung.

Wenn Sie auf der Suche nach einer geeigneten Kapitalanlage oder Ihrem eigenen neuen Zuhause sind, das modernen Wohnkomfort, Energieeffizienz und eine ausgezeichnete

Lage vereint, dann könnte diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein. Schreiben Sie uns gerne eine E-Mail, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von diesem einmaligen Angebot zu überzeugen!

## Lage

Gundelfingen hat ca. 7.500 Einwohner und liegt am Rande der Schwäbischen Alb im Donautal, dessen ausgedehnte Auen-, Ried- und Mooslandschaft sich auf die südliche Gemarkung der Stadt erstreckt. Der Ortskern wird von drei Armen der Brenz durchflossen. Nachbargemeinden sind die Städte Lauingen (Donau), die große Kreisstadt Günzburg sowie die Gemeinden Bächingen an der Brenz, Haunsheim, Medlingen und Offingen. Auffahrt zur A8 (München/Stuttgart) Anschlussstelle Günzburg liegt ca. 20 Autominuten - die A7 Anschlußstelle Giengen (Ulm/Würzburg) ca. 15 Autominuten entfernt. Kindergärten, Grund- und Mittelschule sind direkt in Gundelfingen, weiterführende Schulen in Lauingen. Allgemein- und Fachärzte in Gundelfingen und Lauingen, Krankenhaus in Dillingen. Einkaufsmöglichkeiten sind in Gundelfingen selbstverständlich reichlich vorhanden.

## Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 2024
- # Massivbau
- # Wohnfläche 65,82 m<sup>2</sup>
- # 2-Zimmer-Wohnung
- # gut vermietet
- # Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Badewanne
- # Erdgeschosswohnung
- # Fußbodenheizung
- # Energieausweis mit 12 kWh
- # große Südterrasse mit Gartenanteil
- # 3 fach-verglaste Aluminiumfenster
- # Terrassenausgang mit Jalousien
- # hochwertige Vinylböden und Fliesen

- # Stellplatz 10.000,- €
- # Wärmepumpe
- # eigener, abschließbarer Kellerraum
- # insgesamt verfügt das Haus über 6 Einheiten



Titelbilder(12)



Außenansicht



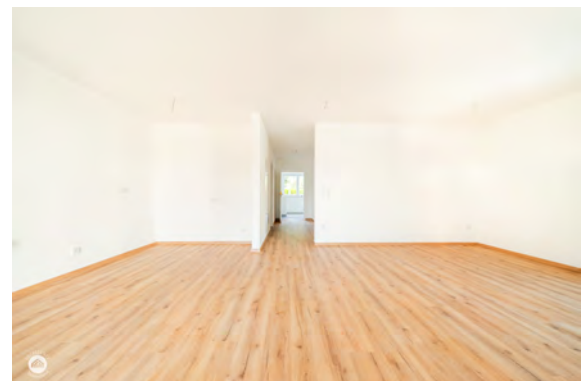
Außenansicht



Eingang Flur W1



Küche W1



Essen W1



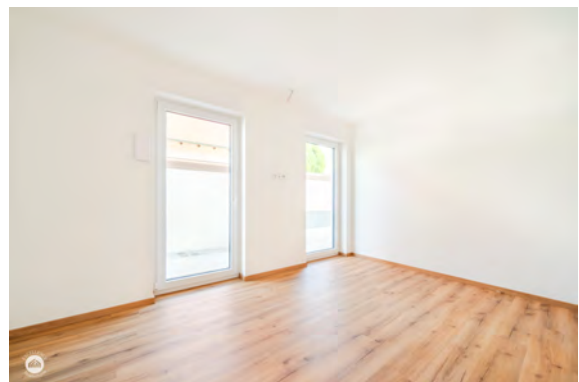
Garten W1



Badezimmer W1



Badezimmer1 W1



Schlafen W1



Schlafen1 W1



Außenansicht



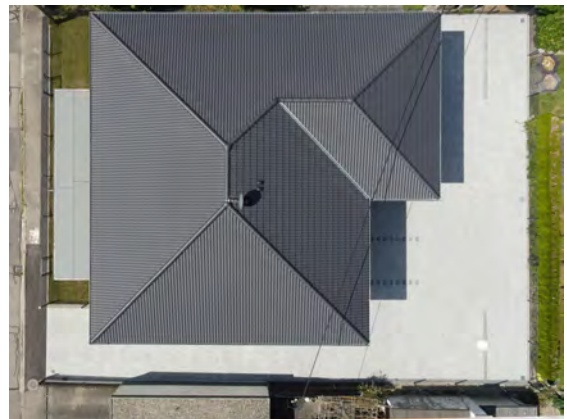
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



c586bb7f-65ae-40fa-8145-b728c8d0b97b



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Thorsten Kunder**

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

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

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