

Ein Zuhause für Generationen.  
Liebevoll erhaltenes Wohnensemble mit  
viel Platz und Weitblick in Großkötz.



Kirchstraße 11  
89359 Großkötz  
Anderka Immobilien GmbH  
Telefon 08221. 916 68 91



# Inhalt

## Beschreibung & Ausstattung

Seite 4

## Außenansicht

Seite 6

## Haus 1

Seite 8

## Haus 2

Seite 16

## Grundrisse

Seite 24

## Großkötz

Seite 26

## Umgebung

Seite 28

### **Rechtshinweis**

Anderka Immobilien übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit, Qualität und Korrektheit der uns bereitgestellten Informationen. Die Grundrisse und Zeichnungen sind nicht maßstabsgetreu. 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.



**Kirchstraße 11  
89359 Großkötz**





**Kaufpreis**  
**849.000 €**  
 zzgl. 3,57 % Provision  
 inkl. 19 % MwSt.

**Ein Zuhause, viele Möglichkeiten:**  
**Zwei verbundene Häuser und eine**  
**Einliegerwohnung – perfekt für**  
**Familien, Generationen oder Kapital-**  
**anleger. Bis zu vier separate Wohn-**  
**einheiten möglich – flexibel, bestens**  
**gepflegt und voller Potenzial!**

Modernes Wohnen trifft Lebensqualität: Dieses hochwertige Mehrfamilienhaus vereint stilvollen Komfort, naturnahe Lage und hervorragende Anbindung – ideal für Familien, Generationenwohnen oder als attraktive Kapitalanlage. Ein Zuhause mit Perspektive!

## Ausstattung und Fakten

Haus 1: 122,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Haus 2: 121,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Einlieger: 46,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Insgesamt: 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Grundstück 1.217 m<sup>2</sup>
- Öl Heizung BJ 2003
- > 6.000 Liter Tank
- moderne und bestens gepflegte Ausstattung
- Solaranlage für Brauchwasser

- laufend modernisiert und renoviert
- 9,84 kWp PV Anlage mit 10,5 kWh Speicher
- Glasfaseranschluss vorhanden
- 2 Garagenstellplätze
- 1 Carport
- große Gartenhütte ca. 30 m<sup>2</sup>
- Zisterne ca. 5.500 Liter
- Wellnessbereich 2011 mit Fußbodenheizung

5

Ein Zuhause mit Geschichte und Potenzial – Dieses außergewöhnlich gepflegte Wohnensemble vereint charmant gewachsene Architektur mit modernen Wohnansprüchen. Ursprünglich als Einfamilienhaus im Jahr 1967 errichtet, wurde die Immobilie 1980 durch den Ausbau des Kellers sowie die Errichtung einer praktischen Einliegerwohnung erweitert. Im Jahr 2003 folgte schließlich der krönende Abschluss: ein großzügiger Anbau samt moderner Aufstockung, der eine stilvolle und lichtdurchflutete Wohnung entstehen ließ. Ein echtes Unikat – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.





# Außenansicht



Modern  
und stilvoll.  
Hier wird  
Ihr Traum  
vom Eigen-  
heim wahr!





# Haus 1

Das im Jahr 1967 errichtete Wohnhaus präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand und wurde kontinuierlich modernisiert sowie liebevoll instand gehalten.

Dank seiner durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus ideal für eine große Familie – oder lässt sich alternativ in zwei separate Wohneinheiten aufteilen.

## Erdgeschoss



## Dachgeschoss



Der Zugang zu Haus 1 erfolgt komfortabel über die ruhige Kirchstraße. Von der Einzelgarage mit elektrischem Tor gelangen Sie trockenen Fußes durch den überdachten Windfang direkt ins Haus – praktisch und wettergeschützt zugleich.

## Kellergeschoss





# Erdgeschosswohnung – In der unteren Ebene können Sie sich ebenerdig ausleben und die Ruhe genießen!



Esszimmer

Liebevoll ausgewählte Details und hochwertige Materialien sind charmant aufeinander abgestimmt – hier finden Sie nur das Beste. Freuen Sie sich auf gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.



Kochküche



Großzügiges Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zur barrierefreien Nasszelle.

Elternschlafzimmer



Wohnzimmer



Die Badezimmer dieses Mehrfamilienhauses laden zum Entspannen und Verwöhnen ein. Schöne Fliesen und eine gute Ausstattung sorgen für ein angenehmes Ambiente.



Badezimmer



Flur



Nasszelle



Essecke





Kochküche

## Dachgeschosswohnung – Die separate Wohneinheit bietet viel Platz auf einer Ebene.



Vorplatz



Badezimmer

Jedes Schlafzimmer bietet einen Rückzugsort zum Entspannen und Krafttanken. Mit stilvoller Einrichtung und hochwertigen Materialien strahlen die Schlafzimmer eine behagliche Atmosphäre aus.



Kinderzimmer



Schlafzimmer



# Haus 2

Das im Jahr 2003 erweiterte Haus Nr. 2 überzeugt durch seine moderne Architektur, großzügige Raumaufteilung und einen ebenso gepflegten wie zeitgemäßen Zustand. Auch hier wurde großer Wert auf hochwertige Materialien und kontinuierliche Pflege gelegt, sodass das Gebäude heute ein rundum stimmiges und einladendes Gesamtbild bietet.

## Obergeschoss



Helle, offene Räume und eine durchdachte Aufteilung bieten höchsten Wohnkomfort – ideal für Familien oder als separate Wohneinheit nutzbar. Die Terrasse und der Balkon eröffnen durch die Hanglage weite Blicke und laden zum Verweilen ein.

## Dachgeschoss



## Kellergeschoss







Küche

Die Küche und der Wohn-Essbereich sind das Herzstück in jeder Immobilie. Gemeinsam mit der ganzen Familie können Sie wunderschöne Momente genießen und Gäste zu einem gemütlichen Abend einladen.

Die offene Raumaufteilung bietet sehr viel Platz und Spielraum um Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen.



Kinderzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer

**Fühlen Sie sich direkt Zuhause!**



Schlafzimmer

Platz soweit das Auge reicht. Gestalten Sie Ihr Zuhause und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf.



Kinderzimmer





Badezimmer



Wellnessbereich

Im Keller befindet sich ein einzigartiger Wellnessbereich, der zum Entspannen und Verwöhnen einlädt. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertigen Materialien und die durchdachte Ausstattung lassen keine Wünsche offen und bieten einen Ort der Erholung in den eigenen vier Wänden.



Gang

**Weil Sie es sich Wert sind!**



WC



Badezimmer



Waschküche

Die große Waschküche bietet genug Platz, um sich in der Hausarbeit uneingeschränkt ausleben zu können.





Kochen- & Essen



Schlafzimmer

## Einlieger- wohnung

23

Der Ort der Ruhe und Entspannung. Nach einem langen Tag können Sie hier zur Ruhe kommen, abschalten und neue Energie tanken. Ein schönes Schlafzimmer ist ein Ort des Wohlbefindens und der Erholung, der Ihnen Tag für Tag Freude und Geborgenheit schenkt. Gestalten Sie Ihr Schlafzimmer mit Liebe und Sorgfalt, um eine harmonische und einladende Stimmung zu schaffen.



Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für die perfekte Wohlfühl-atmosphäre!

Essen & Wohnen



Badezimmer



# Grundrisse

Verschaffen Sie sich einen letzten, umfassenden Eindruck dieses außergewöhnlichen Wohnensembles – ein harmonisches Zusammenspiel aus Stil, Komfort und Flexibilität. Entdecken Sie das Potenzial, das diese besondere Immobilie bietet, und lassen Sie sich von ihrem Charme und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistern!



## Dachgeschoss



Haus 1

Haus 2

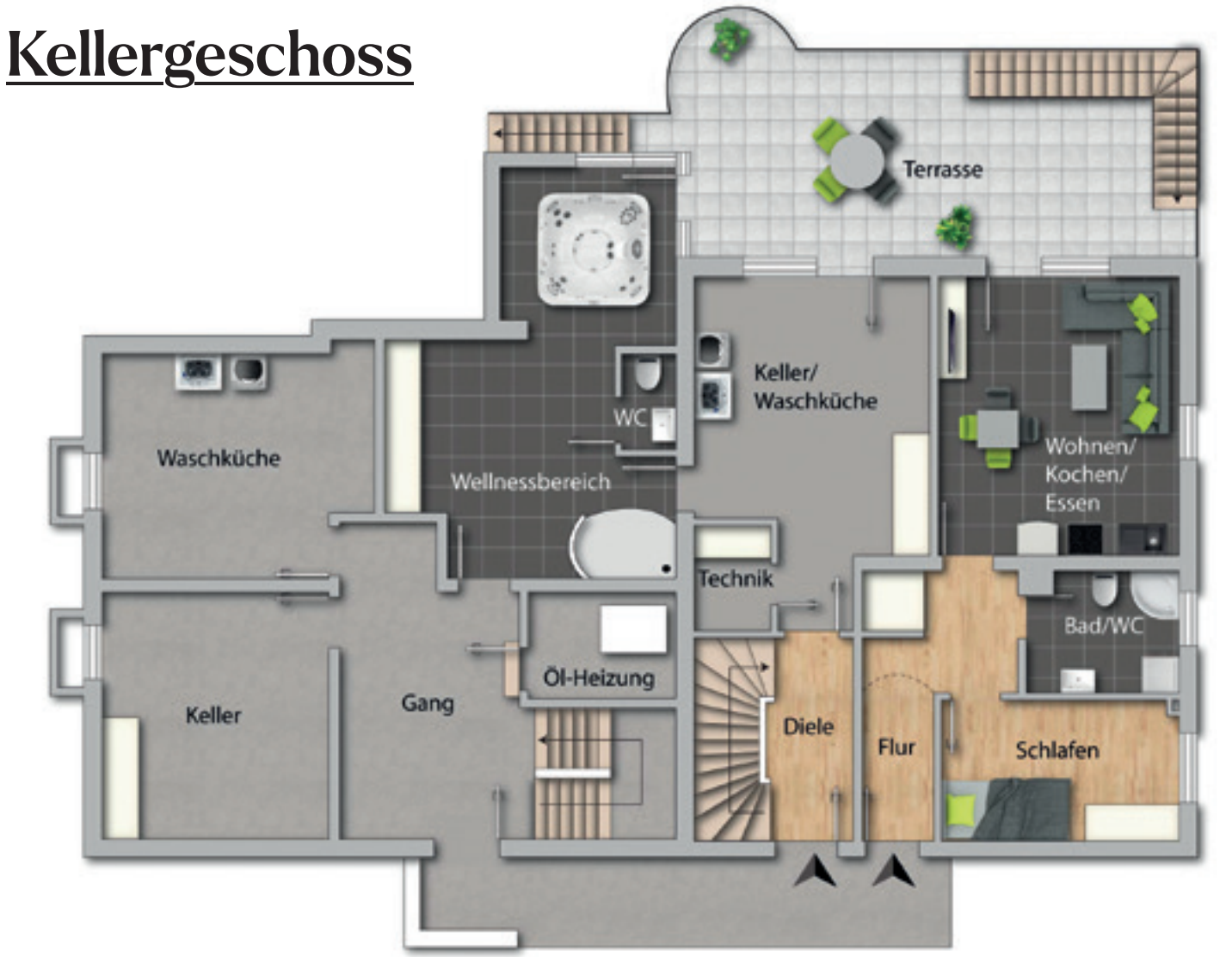
## Erdgeschoss



Haus 1

Haus 2

## Kellergeschoss



Haus 1

Haus 2



# Großkötz

Inmitten einer Wohlfühlatmosphäre und idyllischen Lage befindet sich Ihr neues und repräsentatives Zuhause.

Das Dorf liegt in der Gemeinde Kötz im Landkreis Günzburg und ist von weitläufigen Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben. Die ruhige und naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen ein. Ein besonderes Highlight von Großkötz ist das Schloss Großkötz, ein imposantes Wasserschloss aus dem 17. Jahrhundert, das heute als Kulturzentrum und Veranstaltungsort genutzt wird. Darüber hinaus bietet Großkötz eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Schulen und Kindergärten, die den Bewohnern des Ortes eine hohe Lebensqualität bieten. Die Nähe zur Stadt Günzburg mit ihrem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot sowie die gute Anbindung an die Autobahn machen Großkötz auch für Pendler attraktiv. Die Dorfgemeinschaft ist aktiv und engagiert und es werden regelmäßig Veranstaltungen und Feste organisiert. Wer in Großkötz lebt, schätzt die Ruhe, die Natur, die Geschichte und die Gemeinschaft des Ortes. Hier kann man fernab vom Trubel der Stadt ein entspanntes und erfülltes Leben in einer lebenswerten Gemeinschaft führen.



27



**Kirchstraße 11  
89359 Großkötz**



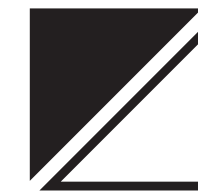
# Umgebung

Eine besonders attraktive Eigenschaft von Großkötz ist die gute **Autobahnanbindung**. Der Ort liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht. Die Nähe zur Autobahn macht Großkötz nicht nur für Bewohner attraktiv, die beruflich pendeln müssen, sondern auch für Besucher, die die Region erkunden möchten.





# Notizen



ANDERKA  
Immobilien



**Ihre Experten für:**

✓ VERKAUF  
✓ NEUBAU

✓ VERMIETUNG  
✓ WERTERMITTLUNG

**t 08221. 916 68 91**  
[www.anderka-immobilien.de](http://www.anderka-immobilien.de)







**ANDERKA**  
Immobilien

**Anderka Immobilien GmbH**  
Sedanstraße 1  
89312 Günzburg

**E-Mail**

[info@anderka-immo.de](mailto:info@anderka-immo.de)

**Web**

[www.anderka-immobilien.de](http://www.anderka-immobilien.de)

**Telefon**

08221. 916 68 91

**Ihr Ansprechpartner**

Simon Itzelberger

[s.itzelberger@anderka-immo.de](mailto:s.itzelberger@anderka-immo.de)

Telefon 08221. 916 68 91

