

TRAUMBUNGALOW MIT ELW

BESONDERS - AUSSERGEWÖHNLICH in TOP LAGE



EXCELLENCE Maklerhaus

Objekt Nr. 2024-TK-1895

Lenbachstraße 5/5a
89312 Günzburg



EXCELLENCE
Maklerhaus

www.excellence-maklerhaus.de

®

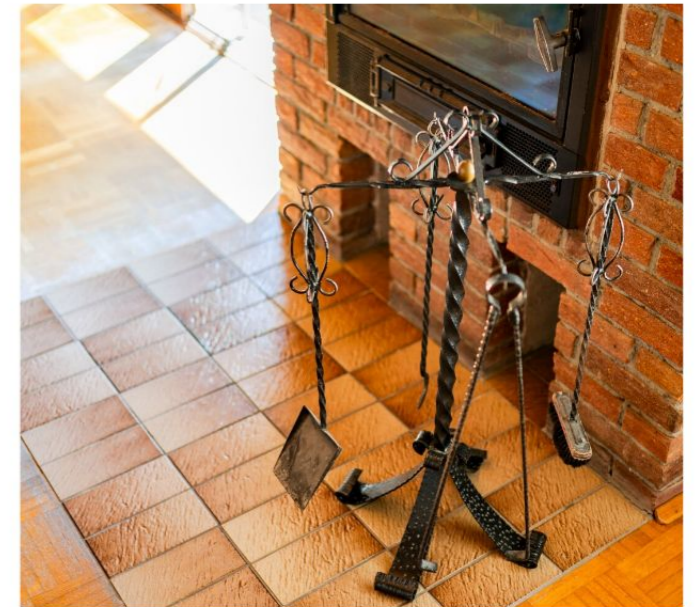
Lage, Lage, Lage

Die ersten Eindrücke

Günzburg ist mit seinen knapp über 20.000 Einwohnern eines der schönsten Städte im ganzen Landkreis. Die Immobilie befindet sich zudem in einer sehr begehrten Lage im Birket dieser wunderbaren Stadt und bietet zum einen die Ruhe aber auch die Nähe zur Innenstadt. Von hier aus können Sie gleich entspannt um die Ecke im Wald spazieren gehen.

Besuchen Sie regelmäßig die Bücherei, das alljährliche Guntiafest, seien Sie Gast beim Kultursommer und im Waldbad. Gehen Sie zum Volksfest, lassen Sie sich am Forum im Hofgarten von vielen Themen inspirieren und genießen Sie das tolle Flair auf dem Marktplatz. Gleich nebenan befindet sich 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, bis hin zu Frisören, Kirchen, Banken, Ärzten, Apotheken und vielem mehr, gibt es in dieser bezaubernden Stadt alles, was Sie zum Leben benötigen.

Zudem verfügt Günzburg über eine perfekte Verkehrsanbindung. Unmittelbar an der A8, als auch an der ausgebauten B16 gelegen lässt sie Sie schnell an jedes Ziel kommen. Sowohl Stuttgart, München, Ulm, Augsburg als auch die Berge sind allesamt innerhalb ca. einer Stunde zu erreichen. Ideale Voraussetzungen also, um Ihren Lebensmittelpunkt genau hier zu wählen! Den Bahnhof finden Sie im Herzen der Stadt. Von hier aus haben Sie eine wunderbare Anbindung an umliegende Gemeinden als auch große Städte.



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser außergewöhnliche Bungalow mit zusätzlicher Einliegerwohnung und Aufteilung in zwei Flurnummern befindet sich in bester Lage von Günzburg und bietet Ihnen und Ihrer Familie eine Oase der Ruhe und des Komforts. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 275 m² wurde diese Immobilie im Jahr 1972 erbaut und bietet Ihnen eine ideale und durchdachte Aufteilung der Räumlichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück - 931 m² - erwartet Sie hier eine einzigartige Immobilie, die keine Wünsche offen lässt.

BUNGALOW

Das Haupthaus liefert Ihnen auf ca. 210 m² Wohnfläche und eigenem Flurstück eine großzügige und äußerst durchdachte Raumaufteilung auf einer Ebene. Die Fläche verteilt sich auf 8 Zimmer, Küche, 2 WC's sowie einem Badezimmer. Der große Empfangsbereich mit ansehnlichem Marmorboden und vorgeschaltetem Windfang schafft ein schönes Ambiente, wenn Sie Ihre Gäste in Empfang nehmen. Die durchdachte Aufteilung in Schlafbereich/Badezimmer auf der einen Seite und Wohnbereich inkl. Esszimmer und Küche auf der anderen Seite, schafft eine klare Einteilung. Ein weitläufiges Wohnzimmer mit Parkettboden, Kamin und direktem Zugang zur Terrasse lädt zum Entspannen mit Ihren Liebsten ein.

Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet genug Platz für kulinarische Abenteuer. Fünf gemütliche Zimmer im hinteren Trakt sorgen für optimale Privatsphäre und Komfort, die Sie sicherlich zu schätzen wissen. Für stets Tageslicht im Flur sorgen die Lichtschächte, die nicht nur funktional ein Highlight sind.

EINLIEGERWOHNUNG

Die Einliegerwohnung mit seinen ca. 77 m² Wohnfläche und separatem Eingang, um jederzeit ungestört diese Einheit betreten zu können, verfügt ebenso über eine eigene Flurnummer. Neben drei Zimmern zur freien Verfügung gibt es hier auf der Eingangsebene noch eine separierte Dusche und einen Stock weiter oben die Wohnküche sowie ein Badezimmer und ein separates WC.

GRUNDSTÜCK

Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Die sonnige Terrasse ist perfekt für gemütliche Grillabende und entspannte Stunden im Freien. Der Gartenbereich lädt zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen der Natur ein.

KELLER - Schön, wenn man heutzutage noch einen Keller hat und das nicht zu klein. In diesen großzügigen Räumlichkeiten finden Sie nicht nur genügend Platz, um gewisse Dinge zu verstauen. Hier befindet sich auch eine Sauna mit Ruheliegen und ein momentan stillgelegter Innenpool, der mit etwas Liebe und Aufwand wieder in eine Wellness-Oase verwandelt werden kann. Zudem gibt es noch einen Partyraum mit Lichtschächten. Verborgenen vor neugierigen Blicken, vereinen Sie hier Gemütlichkeit und Lebendigkeit an einem Ort, um unvergessliche Festlichkeiten zu feiern.

GARAGE - Um seine Fahrzeuge auch stets vor jeglicher Witterung zu schützen, gibt es hierfür eine großräumige Doppelgarage mit Werkbank und Starkstromanschluss.

ALLGEMEINES- Bereits in zwei Flurnummern aufgeteilt, haben Sie hier beste Optionen. Natürlich muss hier aufgrund des Baujahrs noch das ein oder andere renoviert werden, dennoch bietet Ihnen diese besondere Aufteilung die beste Grundlage für eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

MÖGLICHKEITEN FÜR DIE EINLIEGERWOHNUNG - ideal nutzbar als

Generationenhaus # allgemeine Vermietung (später vielleicht als Altersvorsorge) # bei Bedarf Platz für eine Pflegekraft # bessere Finanzierbarkeit # Möglichkeit des separaten Verkaufs



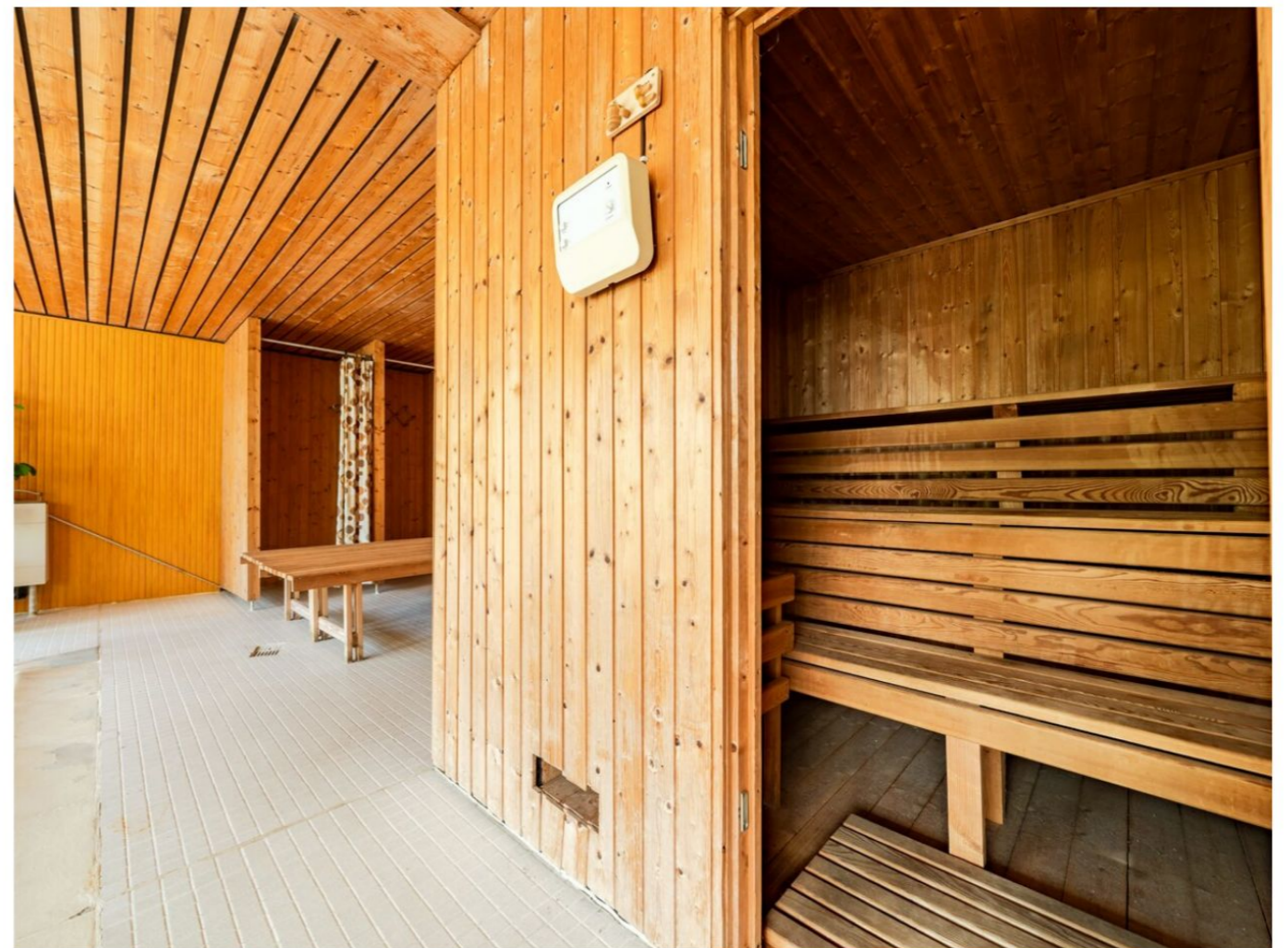


GRUNDSTÜCK



931 m² Grundstück







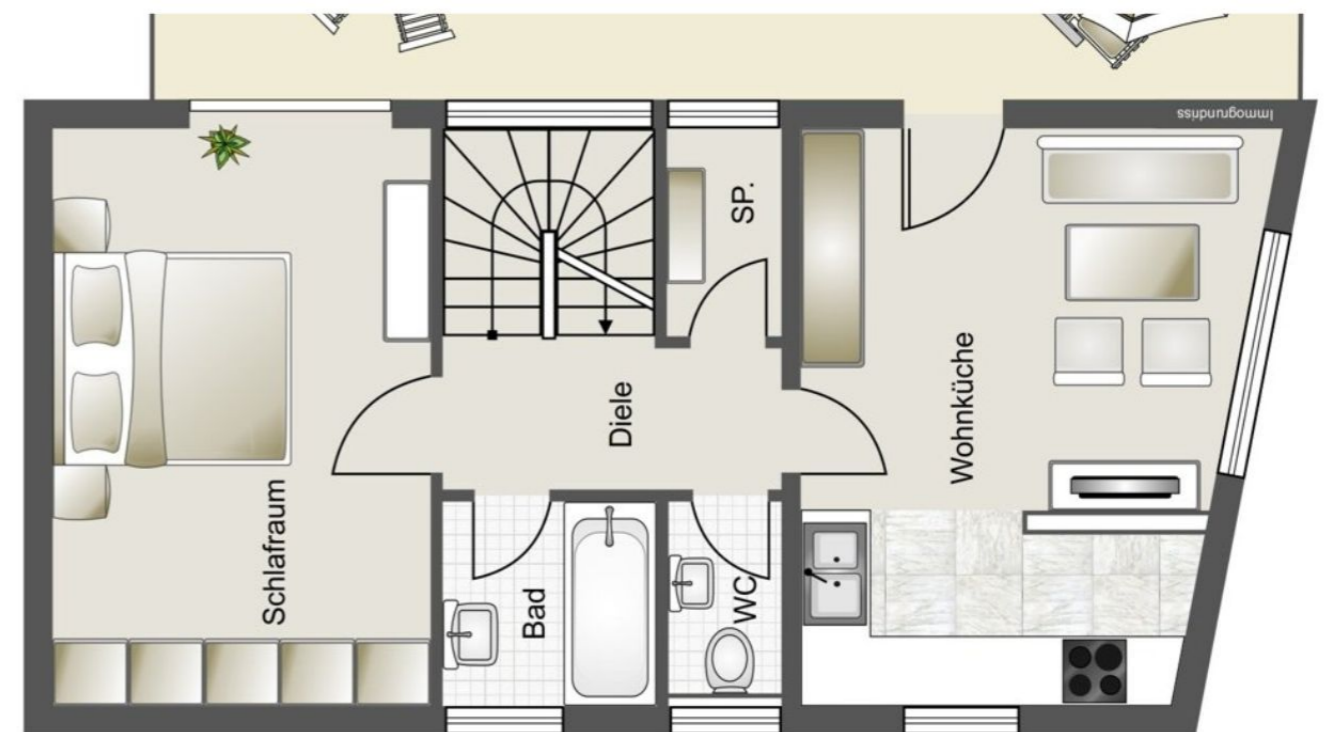
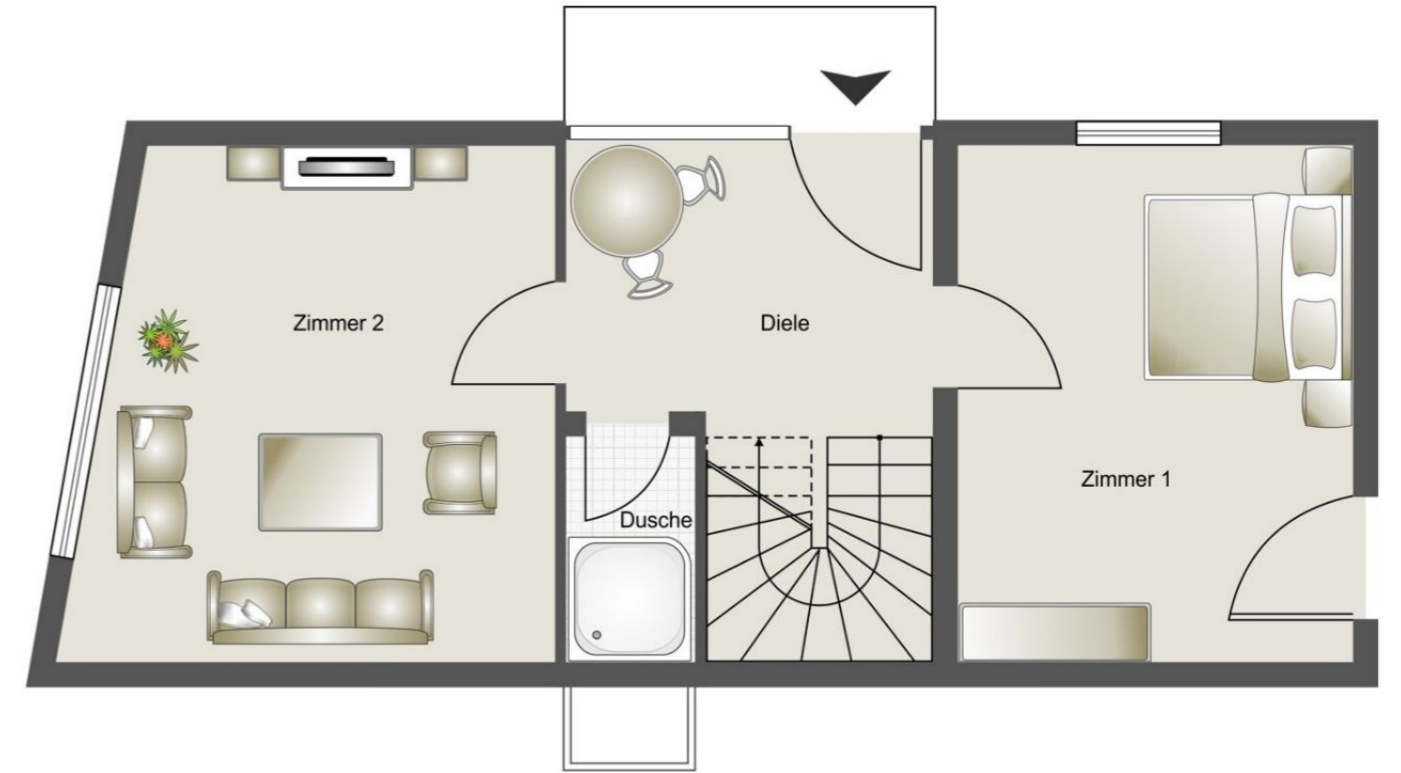
Grundriss

ERDGESCHOSS BUNGALOW



Grundriss

Eingangsebene + Obergeschoss (Ebene Bungalow)



Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



EXCELLENCE
Maklerhaus

®

Thorsten Kunder
Geschäftsführer
EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Telefon: 08221-200540
Mobil: 0176/310 581 58
E-Mail: t.kunder@excellence-maklerhaus.de
Webseite: www.excellence-maklerhaus.de

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen 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.

