



Objekt: 2025-TK-2080

3-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon

Etagenwohnung, Gundelfingen an der Donau

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de
www.ex-ma.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2080
Straße	Uhlandstraße
Hausnummer	14
PLZ	89423
Ort	Gundelfingen an der Donau
Land	Deutschland
Kaufpreis	319.000,00 €
Stellplatzkaufpreis	10.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Hausgeld	180,00 €
Käuferprovision	2,38% inkl. ges. Mwst.
Befuerung	Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Keine Einbauküche vorhanden
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 71 m ²
Anzahl Zimmer	3

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

Beschreibung

Diese moderne Dreizimmerwohnung im 1. Obergeschoss besticht durch eine durchdachte Planung und hochwertige Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 70,61 m² bietet sie ein komfortables und stilvolles Zuhause für Paare oder Einzelpersonen. Sie eignet sich auch idealerweise für Kapitalanleger, da diese Wohnung bereits gut vermietet ist.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der viel Sonnenschein einfängt und zu entspannenden Momenten im Freien einlädt. Dank der energieeffizienten Bauweise und einem hervorragenden Energieausweiswert von nur 12 kWh profitieren Sie von geringen Energiekosten und einem angenehmen Wohnklima.

Im gesamten Wohnbereich wurde eine Fußbodenheizung verlegt, die für gleichmäßige Wärme und ein behagliches Raumgefühl sorgt. Die 3-fach verglasten Aluminiumfenster bieten nicht nur eine optimale Wärmedämmung, sondern auch eine ruhige Wohnatmosphäre. Der edle Vinylboden rundet das elegante Gesamtbild der Wohnung ab.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der Ihnen wertvollen Stauraum bietet. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden, sodass Ihr Auto sicher und bequem geparkt werden kann.

Schreiben Sie uns gerne per Email an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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
- # Wohnfläche 70,61 m²
- # Massivbauweise
- # 3-Zimmer-Wohnung
- # 1. Obergeschoss
- # Fußbodenheizung
- # Energieausweis mit 12 kWh
- # großer Südbalkon
- # 3 fach-verglaste Aluminiumfenster
- # Terrassenausgang mit Jalousien
- # hochwertige Vinylböden und Fliesen
- # Stellplatz 10.000,- €
- # Wärmepumpe
- # vermietet
- # eigener, abschließbarer Kellerraum
- # 6 Parteienwohnhaus



Titelbild



Wohnen



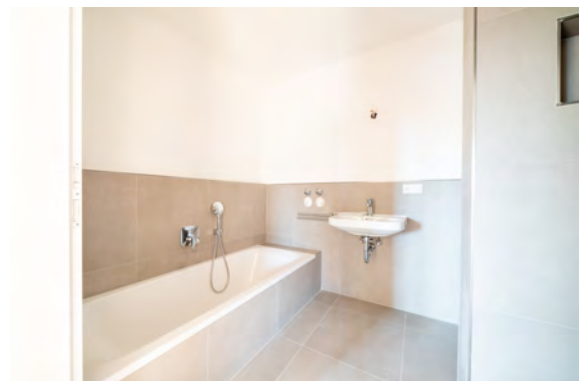
Essen



Terrasse



Terrasse1



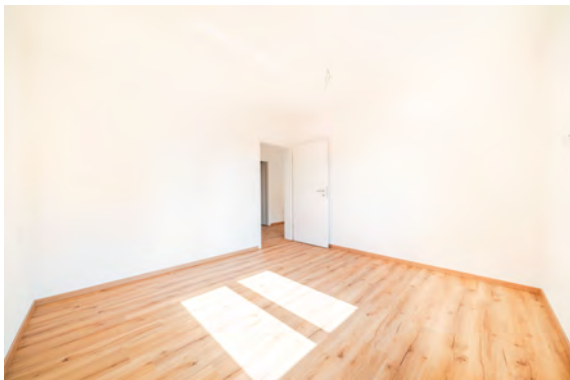
Badewanne



Dusche



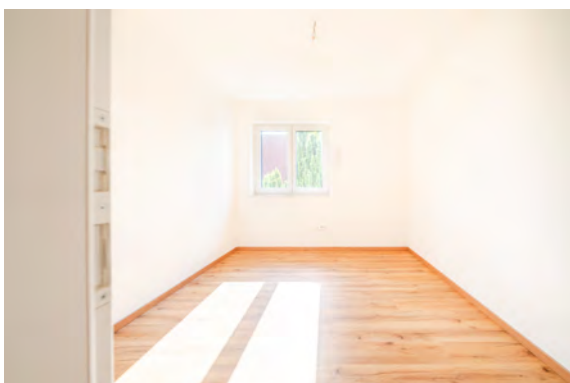
Eltern



Eltern1



Bad



Kinderzimmer



Kinderzimmer1



Außenansicht



Außenansicht



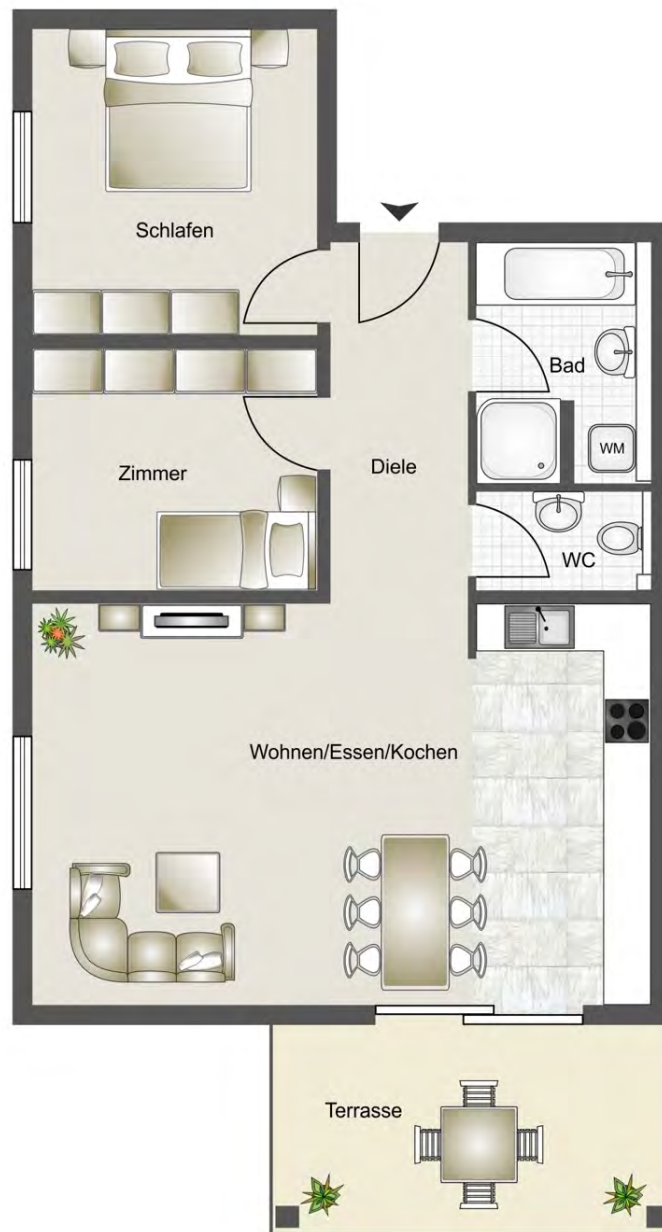
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Grundriss



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

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.