

EIGENHEIM zum GLÜCKLICHSEIN

mit großzügigem Garten in Günzburg/Wasserburg



Objekt Nr. 2023-TK-1861

Hans-Watzlik-Str. 28
89312 Günzburg



EXCELLENCE

Maklerhaus

www.excellence-maklerhaus.de

®

Lage

Günzburg ist eine der attraktivsten Städte im ganzen Landkreis. Das Haus befindet sich im Stadtteil Wasserburg.

Hier sind Sie herzlich willkommen und finden viele Möglichkeiten aktiv zu sein: Besuchen Sie regelmäßig die Bücherei, 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 direkt auf dem Marktplatz.

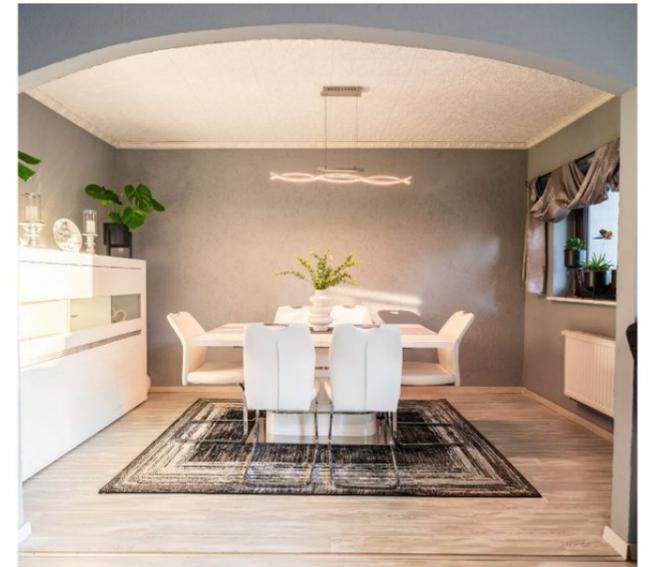
Gleich nebenan befindet sich in idyllischer Naturlandschaft, das wunderschön angelegte Legoland. Mit einer Jahreskarte können Sie zu den Saisonöffnungszeiten kommen und gehen wie Sie möchten, und das ausgiebige Freizeitangebot genießen.

Von Supermärkten, allen Schulformen, Kindergärten, Restaurants, süßen kleinen Cafés, bis hin zu Frisören, Kirchen, Banken, Ärzten, Apotheken und vielem mehr, gibt es hier alles, was Sie zum Leben benötigen. Zudem bietet Günzburg eine sehr gute Infrastruktur. Unmittelbar an der A8 (München/Stuttgart) gelegen, erreichen Sie so in Kürze auch Augsburg und/oder Ulm. Der Zentrumsnahe Bahnhof gibt Ihnen eine weitere Möglichkeit schnellstmöglich an Ihren Wunschort zu gelangen.

Fazit: Eine Stadt zum Ankommen und Wohlfühlen!



DIE ERSTEN EINDRÜCKE



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer modernisierten Wohnoase, die sich auf einem großzügigen Grundstück von 446 m² präsentiert. Diese Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 110 m² verkörpert zeitgemäße Eleganz und urbanen Komfort.

Dieses Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung von insgesamt 5 Zimmern, die neben dem Badezimmer, der modernen Küche und dem Gäste-WC harmonisch ineinanderfließen. Die neuen Kunststoffenster, zweifachverglast, verleihen nicht nur eine moderne Note, sondern sorgen auch für eine verbesserte Energieeffizienz.

Highlight natürlich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnenverwöhnten Terrasse.

DRAUSSEN - Der Garten mit einer praktischen Gartenhütte, der dazu einlädt die Natur in privater Atmosphäre zu genießen und Ihren Kindern einen Ort zu bieten, in dem Sie zu jeder Jahreszeit ihrem Spieltrieb nachgehen können. Pflanzen Sie im Frühjahr Ihr eigenes Beet an und profitieren Sie letztlich davon.

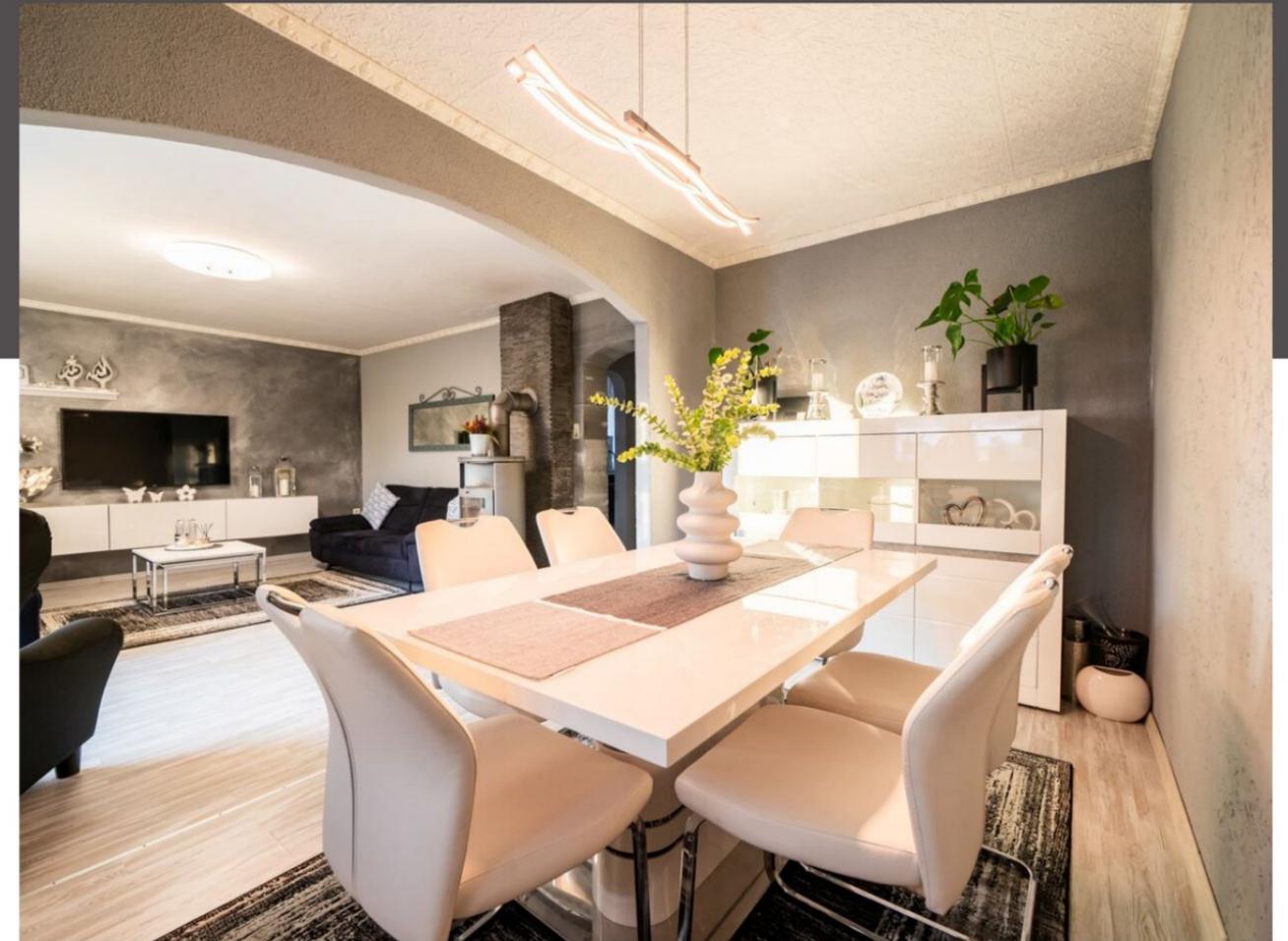
DRINNEN - Tauchen Sie ein in eine romantische Winterstimmung, wenn das Feuer des vorhandenen Schvedenofens lodert, das Holz knistert und die wohlige Wärme sich im Raum ausbreitet.

Gleich nebenan befindet sich die geräumige, moderne und vollfunktionale Einbauküche, welche einen wesentlichen Bestandteil des Hauses darstellt und Ihnen den perfekten Raum für kulinarische Kreationen bietet. Sitzen Sie hier mit Ihren Liebsten an einem Tisch und genießen Sie das zubereitete Mahl. Gaumenfreuden vorprogrammiert!

SCHÖN WENN ES IHN GIBT - Das vollunterkellerte Untergeschoss, welches nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch Optionen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Ölzentralheizung ist das Herzstück für die benötigte Wärme im Haus.

Außerhalb, wenige Schritte vom Grundstück entfernt, steht die Garage für Ihren Pkw bereit - Stets vor jeglichen Witterungseinflüssen geschützt!

FAZIT - Willkommen in Ihrem schönen und renovierten Zuhause, welches Ihrer Familie einen wunderbaren Ort der Entfaltung und der Sicherheit schafft.



WEITERE EINDRÜCKE



- # Baujahr 1959 # Wohnfläche ca. 110 m²
- # Grundstücksanteil gesamt 490 m² (446m² Grundstück, 44m² Garagenanteil)
- # Doppelhaushälfte # 5-Zimmer # 3 Schlafzimmer
- # 2010/2011 einige Renovierungsarbeiten (Außen- und Innenputz, Außendämmung, Sanitärbereiche, neuer Brennwertkessel mit neuen Heizkörpern, Terrasse)
- # Einbauküche # neue Kunststofffenster zweifachverglast
- # große Terrasse # voll unterkellert
- # Ölzentralheizung # Gartenhütte
- # Einzelgarage

Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



EXCELLENCE
Maklerhaus

®

EXCELLENCE Maklerhaus

Thorsten Kunder

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Telefon: 08221-200540

Mobiltelefon: 0176.31 05 81 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.