



Objekt: 2025-TK-2081

3-Zimmer-Wohnung mit großer Südterrasse und Gartenanteil

Erdgeschoss, 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-2081
PLZ	89423
Ort	Gundelfingen an der Donau
Land	Deutschland
Kaufpreis	449.000,00 €
Stellplatzkaufpreis	10.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Käuferprovision	2,38% inkl. ges. MwSt.
Befeuerung	Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Keine Einbauküche vorhanden
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2

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

Beschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – Eine lukrative Investition

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit einem Flächenanteil von ca. 120,06 m² bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Gelegenheit. Im Erdgeschoss dieses 6 Parteienwohnhauses gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Architektur. Die Wohnung ist bereits bestens vermietet und bietet Kapitalanlegern die beste Investition.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Südterrasse mit privatem Gartenanteil – ein attraktives Merkmal für Vermieter und Mieter gleichermaßen.

Dank einer energieeffizienten Bauweise mit einem exzellenten Energiewert von nur 12 kWh/m²*a profitieren Sie von minimalen Betriebskosten und einer nachhaltigen, umweltfreundlichen Nutzung. Die Wärmepumpentechnologie sorgt für weitere Einsparungen und steigert die Rentabilität der Investition.

Das moderne Raumkonzept umfasst ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und ein elegantes Badezimmer. Hochwertige Vinylböden und edle Fliesen im Bad garantieren eine ansprechende und pflegeleichte Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, und die 3-fach verglasten Aluminiumfenster bieten ausgezeichnete Dämmung und Schallschutz.

Ein abschließbarer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein Stellplatz ist für 10.000 € verfügbar – eine wertvolle Ergänzung für die langfristige Rentabilität.

Das Baujahr 2024 garantiert Ihnen eine moderne, zukunftsfähige Immobilie, die sowohl durch ihre nachhaltige Bauweise als auch durch ihre Lage besticht. Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für eine langfristig rentable Kapitalanlage.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

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
- # Fläche 120,06 m²
- # 3-Zimmer-Wohnung
- # Erdgeschoss
- # 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
- # 6 Parteienwohnhaus



Eingang W2



Wohnen W2



Terrasse W2



Essen W2



Außenansicht



Garten W2



Außenansicht



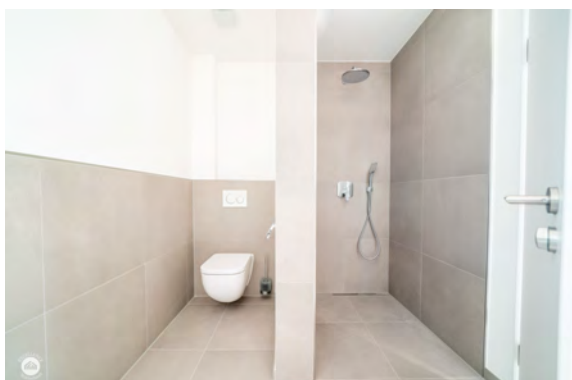
Schlafen W2



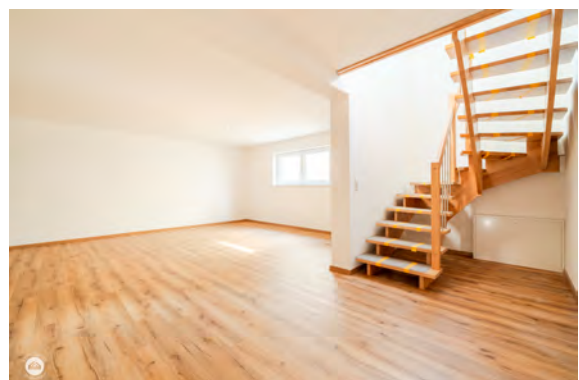
Schlafen1 W2



Badezimmer W2



Badezimmer1 W2



großes Zimmer



großes Zimmer



Außenansicht



Außenansicht



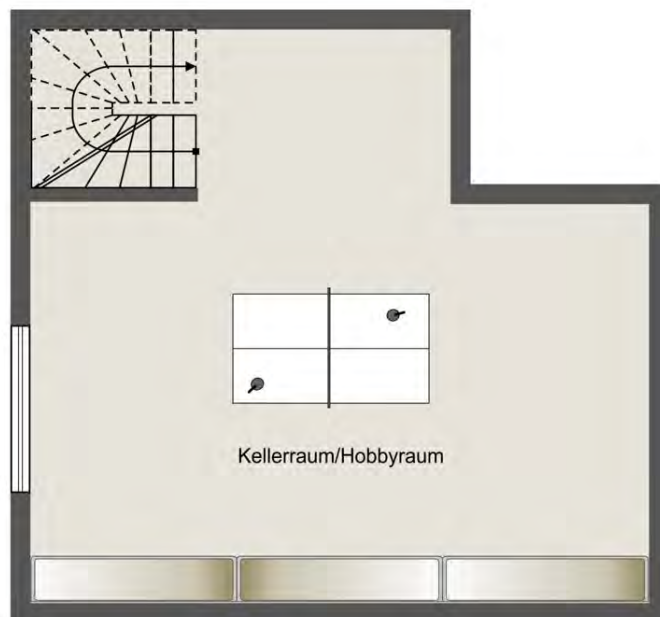
Außenansicht



Außenansicht



Grundriss EG



Grundriss Untergeschoss



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

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.