



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



EXCELLENCE Maklerhaus

mehr erfahren unter <https://excellence-maklerhaus.de/>

Objekt: 2024-TK-1915

Schön sanierte Doppelhaushälfte in Günzburg mit viel Platz für die Familie

Doppelhaushälfte, Günzburg

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2024-TK-1915
Straße	Ichenhauser Str.
Hausnummer	71
PLZ	89312
Ort	Günzburg
Land	Deutschland
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	1
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	offene Küche, Keine Einbauküche vorhanden
Wohnfläche	ca. 187 m ²
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Schlafzimmer	4

Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 250 m ²
Anzahl sep. WC	2
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1946
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	175,17 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.06.2033
wesentlicher Energieträger	Gas
Letzte Modernisierung	2022/2023
Jahr der Kernsanierung	2022



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

***Kaufpreis auf Anfrage. Geben Sie gerne ein individuelles Kaufangebot nach gemeinsamer Besichtigung ab. ***

Dieses liebevoll kernsanierte Doppelhaus befindet sich in den letzten Zügen der Fertigstellung. Nun suchen wir neue Eigentümer die das Haus mit Leben füllen. Die Immobilie wurde auf den neuesten Stand gebracht. Eine Auflistung der Modernisierungsarbeiten finden Sie weiter unten im Text.

Auf drei Etagen und einer unglaublichen Fläche von knapp 187qm wird gewohnt. Für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf ein absolutes Traumhaus.

Das Grundstück, welches zum Haus gehört, können Sie sich zu einem schönen Freisitz gestalten. Ein kleiner Grünstreifen ist schon vorhanden, diesen können Sie noch erweitern. Die Garage ist noch im bisherigen Zustand. Hier bedarf es noch der ein oder anderen Reparatur, hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und etwas tolles erschaffen.

Beginnen wir im Erdgeschoss:

Sie betreten den einladenden Dielenbereich, mit Platz für eine Garderobe und um erste Dinge abzulegen.

Von hier aus gelangen Sie in alle Räume der untersten Etage.

Zuerst kommen Sie auf der rechten Seite in das Büro, perfekt für Homeoffice, als Hobbyraum oder Abstellkammer.

Das große und helle Wohnzimmer lässt keinen Einrichtungswunsch unerfüllt und bildet das perfekte Zentrum für das Zusammenleben der Familie. Nebenan befindet sich die Küche. Eine Einbauzeile ganz nach Ihrem Geschmack findet hier Platz. Über die Türe, welche beide Räume miteinander verbindet, haben Sie während dem Kochen alles im Blick.

Ein separates Gäste WC rundet das Wohnen ab.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier findet die gesamte Familie Rückzugsorte und Wohlfühloase in Einem. Insgesamt stehen drei große Schlafzimmer zur



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Verfügung,
für die Eltern sogar mit separatem Ankleideraum.

Das große Tageslichtbad wurde stilvoll renoviert und mit vielen kleinen Details ausgestattet, die Ihnen Freude bereiten werden. Hier fühlen Sie sich wie in der eigenen Wellnessoase. Dafür sorgen die Badewanne, die begehbare Dusche mit Lichtelementen, Waschbecken und Toilette.

Auf der Etage befindet sich noch ein weiteres separates WC.

Ein Stockwerk höher folgt der ausgebaute Dachspitz. Auf knapp 50qm können sich hier die größeren Kinder austoben und ihr eigenes Reich schaffen. Oder Sie richten sich ein geräumiges Homeoffice, einen Gästebereich oder vielleicht ein Spielzimmer für die Kleinen ein. Viele Möglichkeiten sind gegeben, Sie entscheiden.

In diesem Haus findet die große Familie endlich Platz, lassen Sie sich genauso begeistern wie es bei uns gelungen ist und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Lage

Günzburg, mit seiner traumhaft schönen Altstadt, ist für Anwohner als auch Urlauber ein sehr attraktiver Ort. Angesiedelt im nordwestlichen Teil des Landkreises umfasst die Stadt zusammen mit 7 weiteren kleinen Gemeinden mittlerweile über 20.000 Einwohner.

Zwischen den Landeshauptstädten München und Stuttgart wohnen Sie mittig und somit ganz zentral. Die Autobahnauffahrt zur A8, erreichen Sie in nur 2 Minuten. Von hier aus gelangen Sie auch schnell zur A7 und selbstverständlich an jedes andere Ziel. Durch den Ort selbst kommen Sie über die B16, welche Ihr Zubringer zur B10, B300 und B492 ist. Wer lieber mit dem Zug unterwegs ist, ist ebenfalls gut beraten: Den Bahnhof finden Sie im Herzen der Stadt. Von dort aus haben besonders Pendler eine wunderbare Anbindung an umliegende Gemeinden als auch große Städte.

In Günzburg sind Sie willkommen und finden viele Möglichkeiten aktiv zu sein:

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Besuchen Sie 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 auf dem Marktplatz. Um Günzburg finden Sie auch tolle Seen, welche nicht nur erfrischende Bademöglichkeiten, sondern auch verschiedene Wassersportaktivitäten wie Schwimmen, Segeln und Stand-Up-Paddling bieten. Grillplätze und Sitzgelegenheiten laden dort zum Verweilen ein.

Für die Kleinen gibt es zudem tolle Spielplätze, als auch liebevoll geführte Kindergärten mit Krippen – Orte zum Wohlfühlen, Lernen, Forschen und Entdecken! Nach dieser Zeit sind es nur ein paar Gehminuten zur Grundschule als auch zu allen weiteren Schulformen.

Nur 4 Kilometer weiter liegt 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 und vielem mehr, gibt es alles, was Sie zum Leben brauchen. Mit einem Kreis- und einem Bezirkskrankenhaus, sowie niedergelassenen Ärzten, nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung bestens gewährleistet.

Die Nachbarschaft freut sich bereits auf Sie. Familien mit Kindern und Teenagern, als auch ältere Ehepaare begegnen Ihnen hier. Man ist sehr freundlich zueinander, grüßt sich und kennt sich nicht nur vom Sehen!

Ausstattung Beschreibung

- # wunderschön kernsarnierte Doppelhaushälfte
- # in ganz zentraler Lage zwischen Altstadt und Autobahnanschluss
- # sehr nette Nachbarn
- # bezugsfrei ab sofort

MODERNISIERUNGEN 2022/2023

- # Einbau einer neuen Gaszentralheizung

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

- # Fußbodenheizung in den Tageslichtbädern
- # Austausch der Wasserleitungen und Rohre
- # Erneuerung der Elektroverteilung
- # Anstrich und Verputzung der Wände
- # Verlegung neuer Bodenbeläge mit hochwertigem Klick-Vinyl
- # Neue stilvolle Fliesen im Bad
- # Austausch der Heizkörper
- # Einbau von 3-fach-verglasten Kunststofffenstern mit Isolierverglasung
- # Verschattung durch elektrische Rollläden
- # Aufwertung durch hochwertige LED-Deckenspots und Lichtbänder
- # Einbau einer formschönen Alu-Eingangstüre

Wichtiger Hinweis: Wie es manchmal so ist, gibt es zwar Pläne von diversen Änderungen, jedoch kein exaktes Baujahr. Laut Information vom jetzigen Eigentümer und Nachbarn dürfte der vordere Gebäudeteil aus circa 1946 sein - leider dieses Mal ohne Gewähr.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



DSC06314-HDR



DSC06317-HDR



DSC06323-HDR



DSC06326-HDR



DSC06329-HDR



DSC06332-HDR

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



DSC06335-HDR



DSC06338-HDR



DSC06341-HDR



DSC06344-HDR



DSC06347-HDR



DSC06350-HDR

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



DSC06354-HDR



DSC06357-HDR



DSC06360-HDR



DSC06366-HDR



DSC06369-HDR



DSC06375-HDR

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 082212013970

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.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

[t.kunder@excellence-](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

[maklerhaus.de](http://www.ex-ma.de)
www.ex-ma.de