

# Exposé

## Maisonette in Günzburg

### Helle Maisonettewohnung in zentraler Lage inklusive Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-411085

**Maisonette**

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus

89312 Günzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	87,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Maisonette-Wohnung mit ca. 87 qm Wohnfläche.

Die gepflegte Wohnung liegt im 2. Stock einer Wohnanlage (ohne Aufzug) und gliedert sich in zwei Stockwerke, die jeweils über ein kleines Bad verfügen.

Über die Wohnungstür gelangt man in einen breiten Eingangsbereich, von dem aus man die anliegenden Zimmer (Büro/Schlafzimmer, Küche, kleines Bad mit WC, Dusche und Waschmaschine, Wohnzimmer) erreicht. Von dem nach Süden gerichteten geräumigen Wohn-/Esszimmer gelangt man auf den großen Balkon, der Platz für einen Essbereich aber auch eine Loungeecke bietet mit Blick in den Innenhof.

Über eine Holztreppe im Eingangsbereich kommt man in die zweite Etage der Wohnung, in der sich ein großes Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne und WC und eine Galerie, die z.B. als Büro genutzt werden kann, befinden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis inklusive). Die Tiefgarage wurde im Jahr 2024 komplett saniert.

## Ausstattung

In der Küche mit Fliesenboden befindet sich eine Einbauküche, die kostenfrei übernommen werden kann.

Die beiden Bäder wurden bereits komplett saniert. 2020 wurde die Dusche mit einer neuen Kabine ergänzt.

In Diele und Wohnzimmer ist heller Laminatboden verlegt. In den Schlafzimmern und der Galerie ist ein Teppichboden. Die Dachfenster haben sowohl einen Sonnenschutz auf der Außenseite als auch eine Verdunkelungsfunktion auf der Innenseite.

Die Fenster auf der Nordseite wurden 2020 durch zweifachverglaste Fenster ausgetauscht.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentrumsnahen, ruhigen Wohnanlage in Günzburg im Ortsteil Denzingen. Von der Wohnung ist das Stadtzentrum von Günzburg in 10 min fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in nächster Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



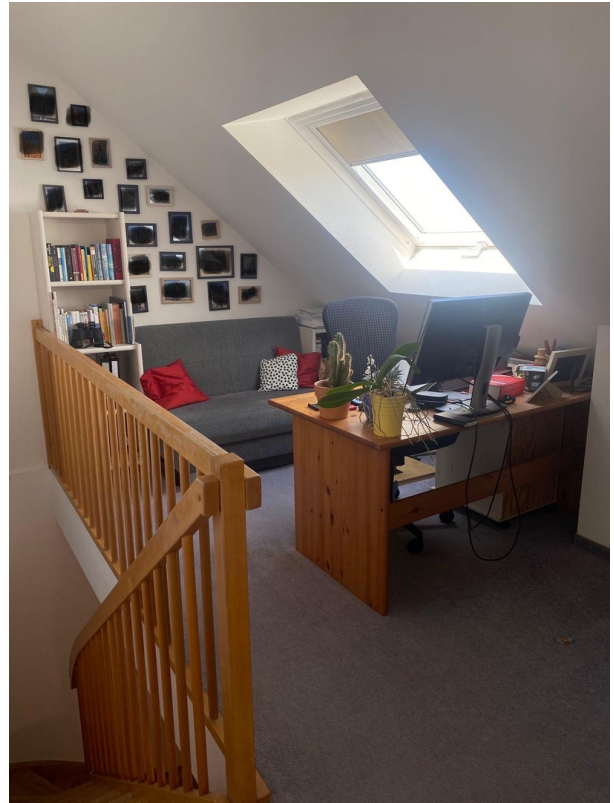
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



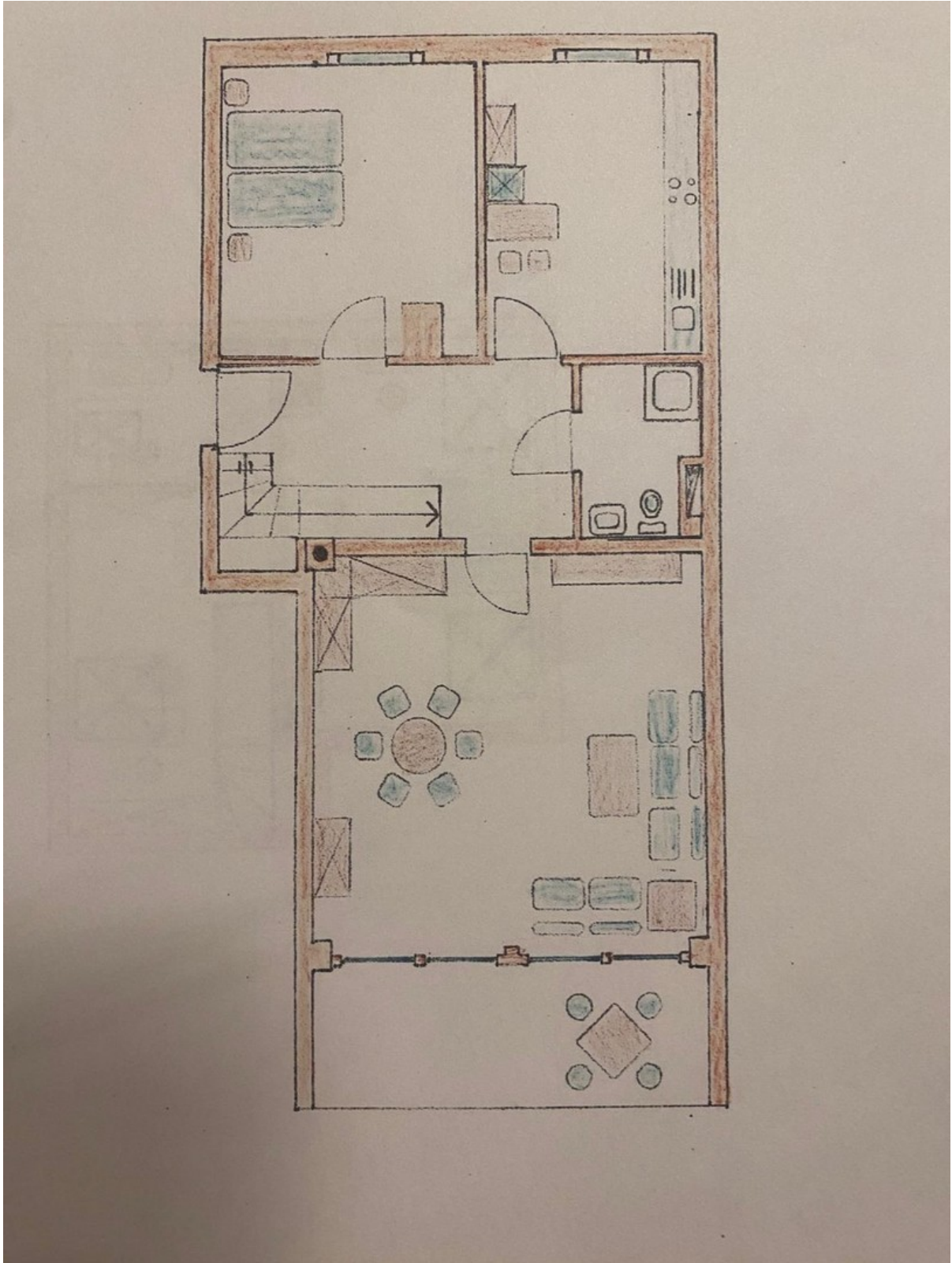
# Exposé - Galerie



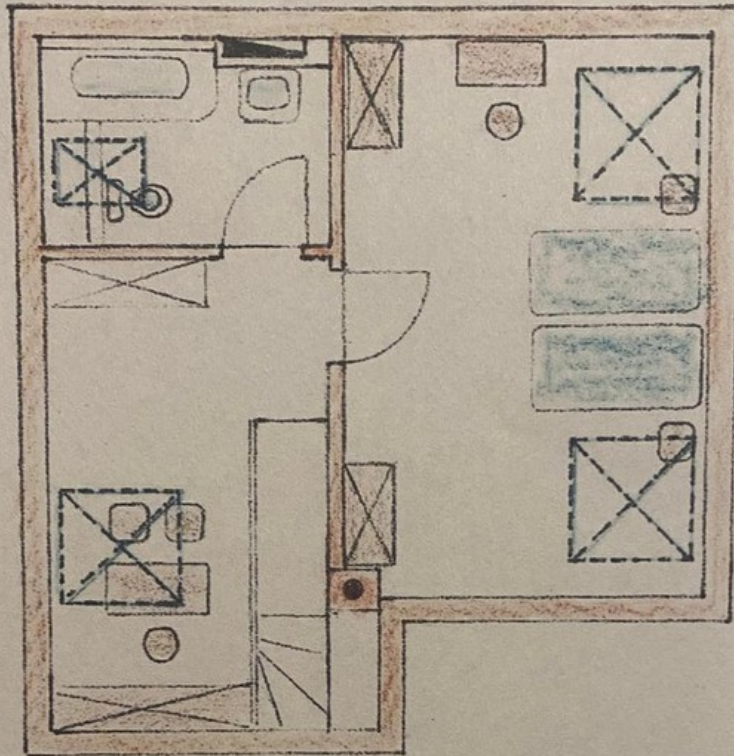
# Exposé - Galerie



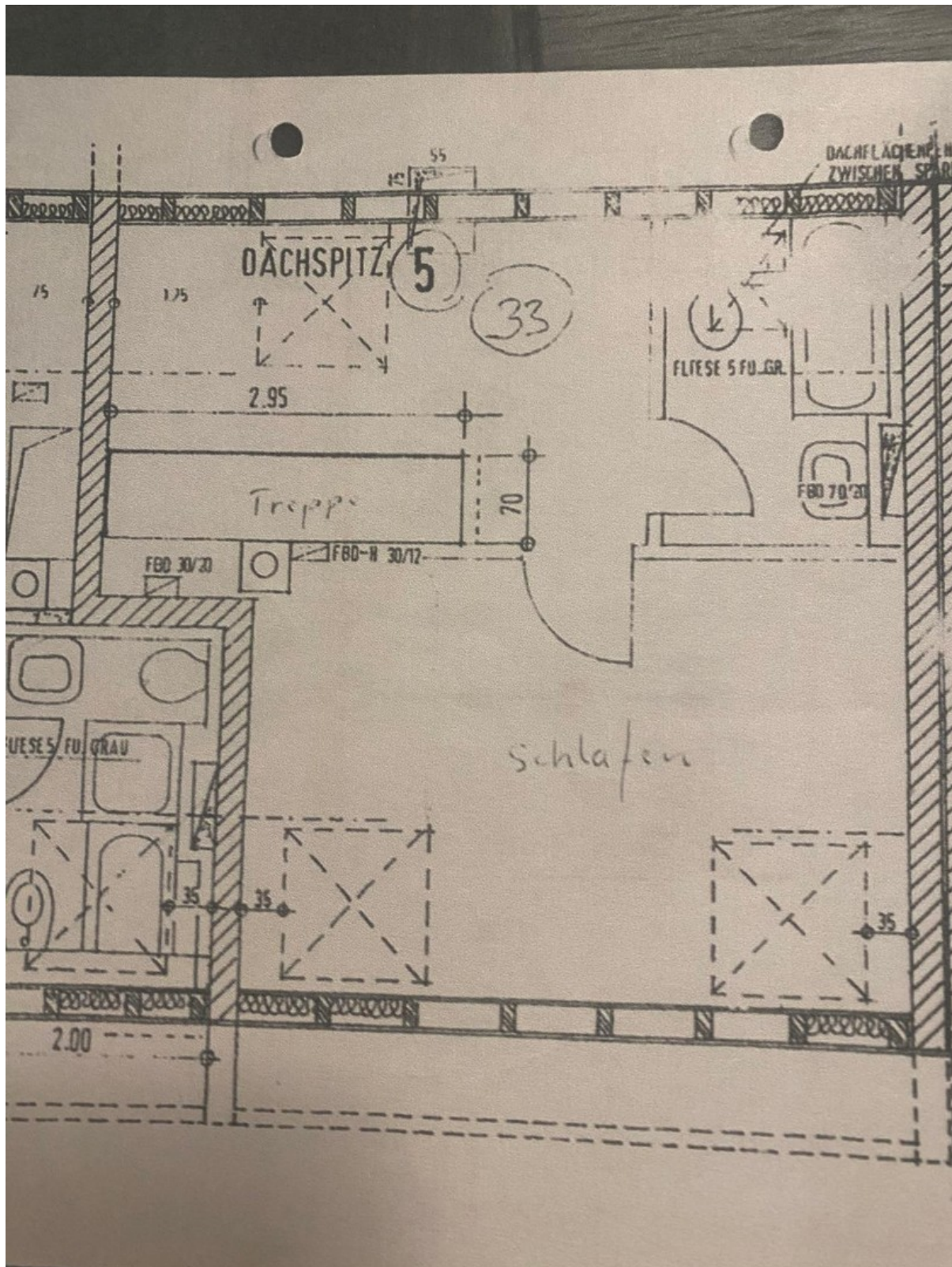
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

