

# Exposé

## Wohnung in Ichenhausen

**TOP-GELEGENHEIT: Gepflegte 2-Zi.-Wohnung + Balkon + Garage \*Provisionsfrei\***



Objekt-Nr. OM-416757

### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerhard Siegner

89335 Ichenhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1994. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie den perfekten Mix aus Komfort und Funktionalität.

Highlights der Wohnung:

Durchdachter Grundriss: Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon – ideal für entspannte Feierabende.

Komfort: Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Die separate Küche ist funktional gestaltet.

Badezimmer: Das gepflegte Badezimmer ist klassisch ausgestattet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Parken: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die lästige Parkplatzsuche gehört somit der Vergangenheit an.

Zustand: Die Wohnung befindet sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand innerhalb einer stabilen Eigentümergemeinschaft.

Die Wohnung eignet sich als solide Kapitalanlage in der wachstumsstarken Region Günzburg suchen – diese Wohnung erfüllt beide Ansprüche perfekt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage von Ichenhausen. Die Stadt zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität und die familienfreundliche Infrastruktur aus.

Infrastruktur & Alltag: Fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien), Apotheken sowie Ärzte. Ichenhausen bietet zudem ein breites Bildungsangebot mit Grund-, Mittel- und Realschulen direkt vor Ort.

Freizeit & Natur: Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Ob Spaziergänge im Grünen oder ein Besuch im nahegelegenen Legoland Deutschland (nur ca. 10 Autominuten entfernt) – hier ist für Abwechslung gesorgt. Das kulturelle Leben wird durch das bekannte Bayerische Schulmuseum im Schloss Ichenhausen bereichert.

Verkehrsanbindung:

Auto: Über die B16 sind Sie perfekt an die Städte Günzburg und Krumbach angebunden. Die Autobahn A8 (Auffahrt Günzburg) erreichen Sie in ca. 8-10 Minuten, was eine schnelle Verbindung nach Ulm (ca. 25 Min.), Augsburg (ca. 35 Min.) und München ermöglicht.

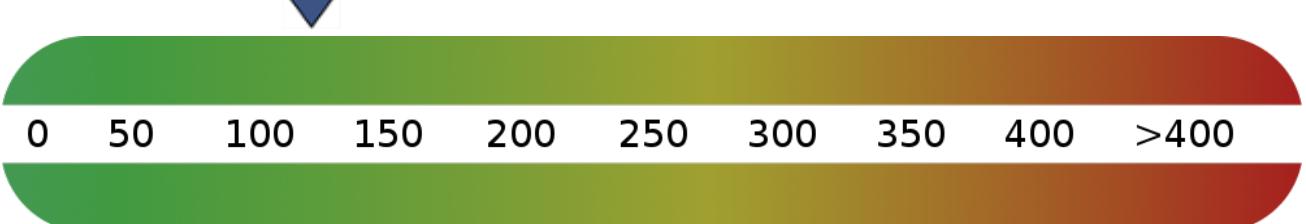
ÖPNV: Ichenhausen verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Mittelschwabenbahn, der regelmäßige Verbindungen Richtung Günzburg (mit Anschluss an den Fernverkehr) und Mindelheim bietet.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	122,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche2



Bad

# Exposé - Galerie



Bad2



Flur

# Exposé - Galerie



Keller

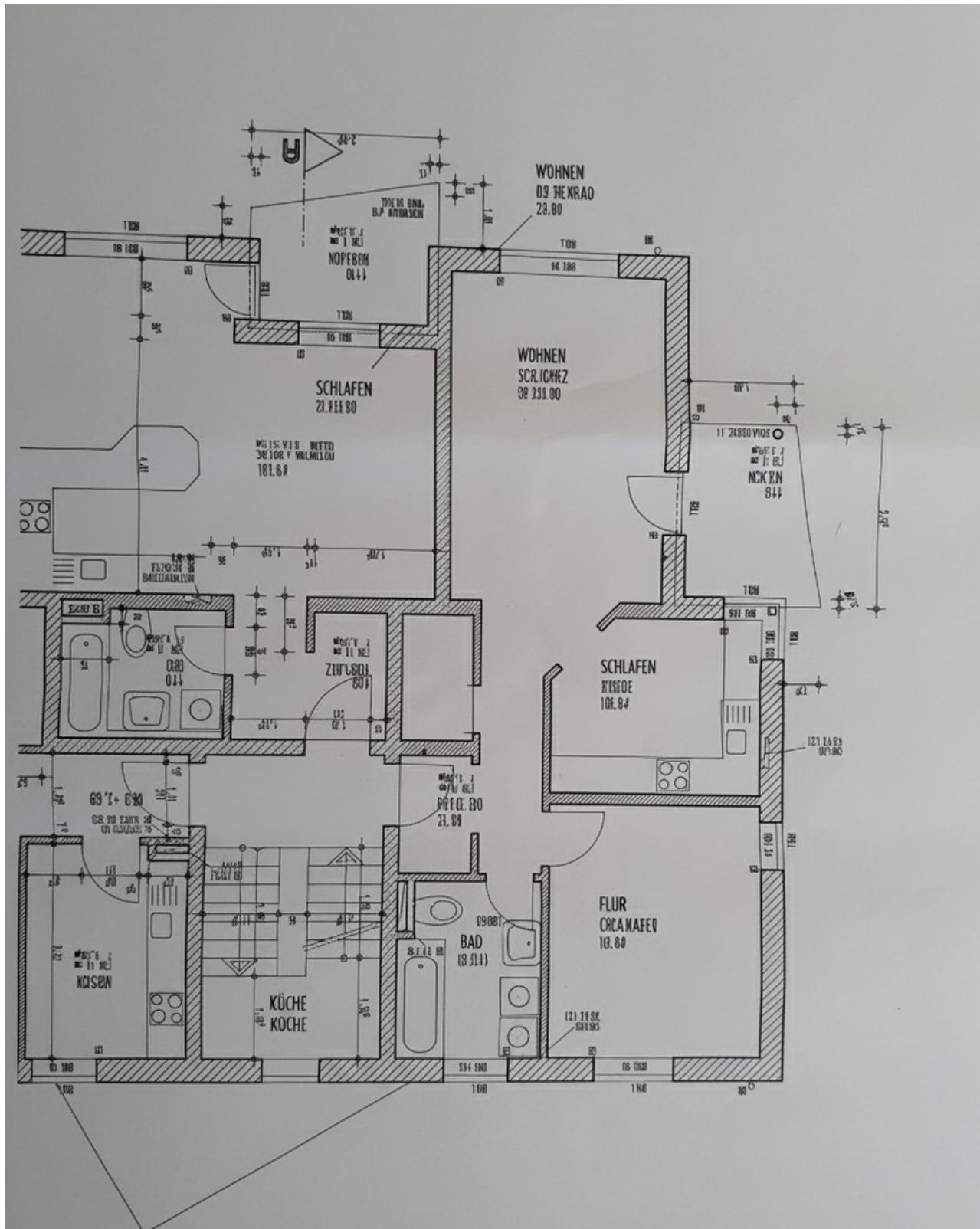


Garage Außen



Garage Innen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss