

Exposé

Doppelhaushälfte in Günzburg

**Großzügige bezugsfertige DHH - wertig modernisiert - in
89312 Günzburg-Reisensburg**



Objekt-Nr. OM-434764

Doppelhaushälfte

Verkauf: **595.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas

89312 Günzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	218,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie möchten eine vorzüglich geschnittene großzügige Immobilie in guter Lage und im Grünen? Sie möchten nichts mehr renovieren müssen und sofort Wohnen? Dann sind Sie im ruhigen und beliebten Günzburg-Reisensburg mit bester unverbaubarer Sicht auf die Burg genau richtig.

Leerstehend und frisch renoviert, ist die Doppelhaushälfte sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant.

Die Übergabe kann zeitnah erfolgen.

Die Immobilie bietet, auf Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss verteilt, etwa 218 m² Wohnfläche sowie im Untergeschoss ca. 35 m² Nutzfläche.

7 Zimmer sowie 3 Badezimmer erlauben eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Untergeschoß:

Separate Eingangstür, Wohnraum, Badezimmer, Abstellraum, Gang, Kellerraum, Heiz- und Waschaum sowie Raum für den Öl-Stahltank (7.000l).

Erdgeschoß:

Diele, Badezimmer mit Dusche, separates WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung.

Obergeschoß:

Diele, Badezimmer mit Wanne, separates WC, 3 Schlafzimmer, Zugang zum Balkon vom Elternschlafzimmer aus.

Dachgeschoß:

Diele, 2 große Räume, Abstellraum. Versorgungsleitungen für ein weiteres Badezimmer sind vorbereitet.

Raumaufteilung siehe Grundrisse. Originalpläne sind bei Besichtigung einsehbar. Flächen der Terrasse und des Balkons sind zu einem Viertel in der Wfl. berücksichtigt.

Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten in 2019-2022:

- > Fenster (Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung, Uw-Wert: 0,76 W/(m²K)), Rollläden (Aluminiumprofil)
- > Haustüren
- > Öl-Zentralheizung (Evenes Evenoil 25) in Brennwerttechnik (Solarthermie inkl. Leerrohre bereits vorbereitet)
- > Wasserleitungen in Edelstahlausführung, neuer Wasser-Hauptanschluß
- > Abwasserleitungen neu
- > Wasser-Entkalkungsanlage (Kinetico Mach 2040s OD)
- > Sanitäranlagen (neue Bäder / WCs, alles neu gefliest)
- > Dachsanierung und -isolierung (U-Wert: 0,14 W/(m²K), u.a. WLG032 200mm, Steico-Dämmplatten 80mm, Creaton Harmonie Dachziegel, 4 Velux-Klapp-Schwingenster)
- > Elektrische Anlagen komplett erneuert (u.a. LAN-Verkabelung im gesamten Haus, Leerrohre für Nachrüstung von Solarthermie)
- > Wallbox an KFZ-Stellplatz

Ausstattung

> Etwa 218 m² Wohnfläche; ca. 35 m² Nutzfläche; 450 m² Hanggrundstück, sehr schöner unverbaubarer Blick über Reisensburg und auf die Burg

> Doppelhaushälfte, Massivbau aus dem Jahre 1975 - umfassend modernisiert und renoviert (Solar ist vorbereitet!)

> 7 Zimmer, Küche, 3 Badezimmer, 2 separate Toiletten, 1 Toilette im UG-Bad, Abstellraum

> Bodenbeläge: Fliesen, hochwertiges Laminat, Jura-Marmor und Eiche-Echtholzparkett

> 2 KFZ-Stellplätze

> Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung

> Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor, gültig bis 23.03.2030. Endenergiebedarf 124,8 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975 und 2019 (energetisch saniert). Die Energieeffizienzklasse ist D.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dieser Anzeige. Verifizierung bei Besichtigung anhand der Originalunterlagen möglich.

Bitte beachten Sie unbedingt:

> Objektbesichtigung nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung der Bank oder sonstigem Bonitätsnachweis möglich

> Bitte machen Sie vollständige Angaben zu Ihrem Namen, der Adresse, der Telefonnummer und Ihrer EMail-Adresse

Bitte keine Makleranfragen. (Siehe auch §7 UWG.)

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Günzburger Ortsteil Reisensburg. Kindergarten und Grundschule sind vor Ort. Alle weiterführenden Schulen inklusive Gymnasien, Ärzte, Apotheken und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich in Günzburg.

Günzburg liegt verkehrsgünstig in der Mitte zwischen Stuttgart und München sowie zwischen Ulm und Augsburg an der A8. Die A7 ist über das Autobahnkreuz Ulm/Elchingen schnell zu erreichen.

Günzburg liegt außerdem an der Bahnstrecke (Paris) - Karlsruhe - Stuttgart - München - Salzburg - (Wien), Bahnhof mit ICE-/IC-/EC-Halt (Fahrzeit nach Ulm: 12-19min, Fahrzeit nach Augsburg: 26-60min).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ausblick Richtung Burg

Exposé - Galerie



Vorderansicht

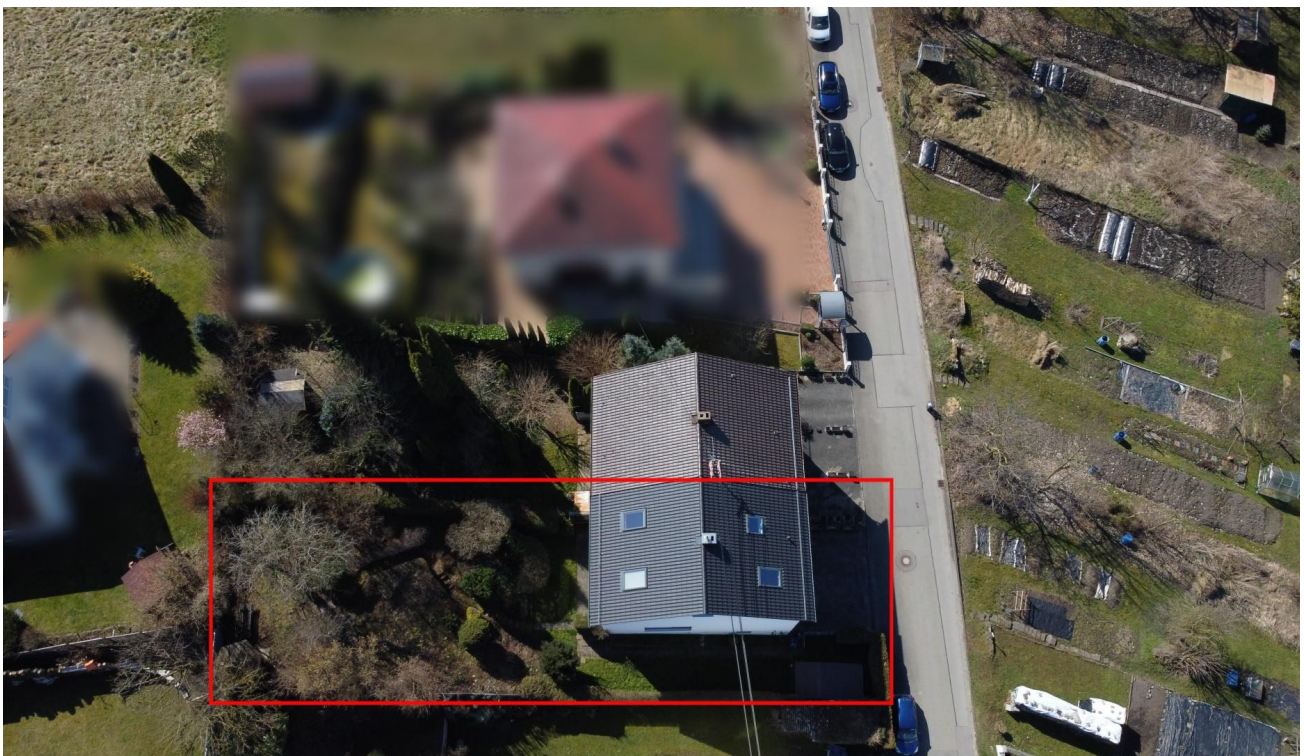


Rückansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht vom Garten



Grundstück

Exposé - Galerie



Garten



Eingangsbereich im UG

Exposé - Galerie



Diele im EG



Wohn-/Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche EG



Diele OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Balkonblick auf Garten

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Burgblick aus OG

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne OG



Diele im DG

Exposé - Galerie



Großes Zimmer DG (Ri. Burg)



Großes Zimmer DG (Ri. Garten)

Exposé - Galerie



Weiteres Zimmer DG



Dusche/WC im UG



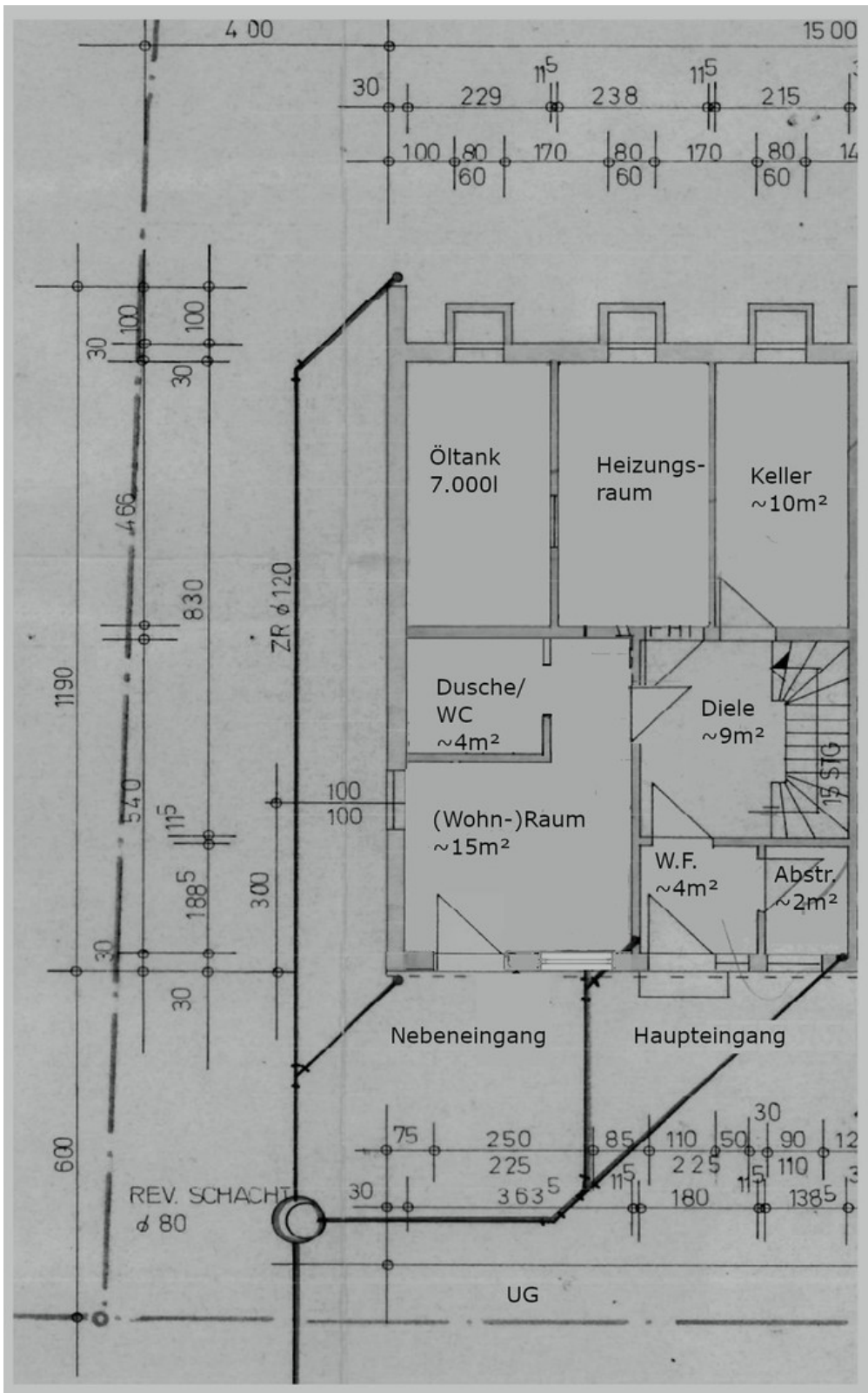
WC (2x vorhanden im EG+OG)

Exposé - Galerie



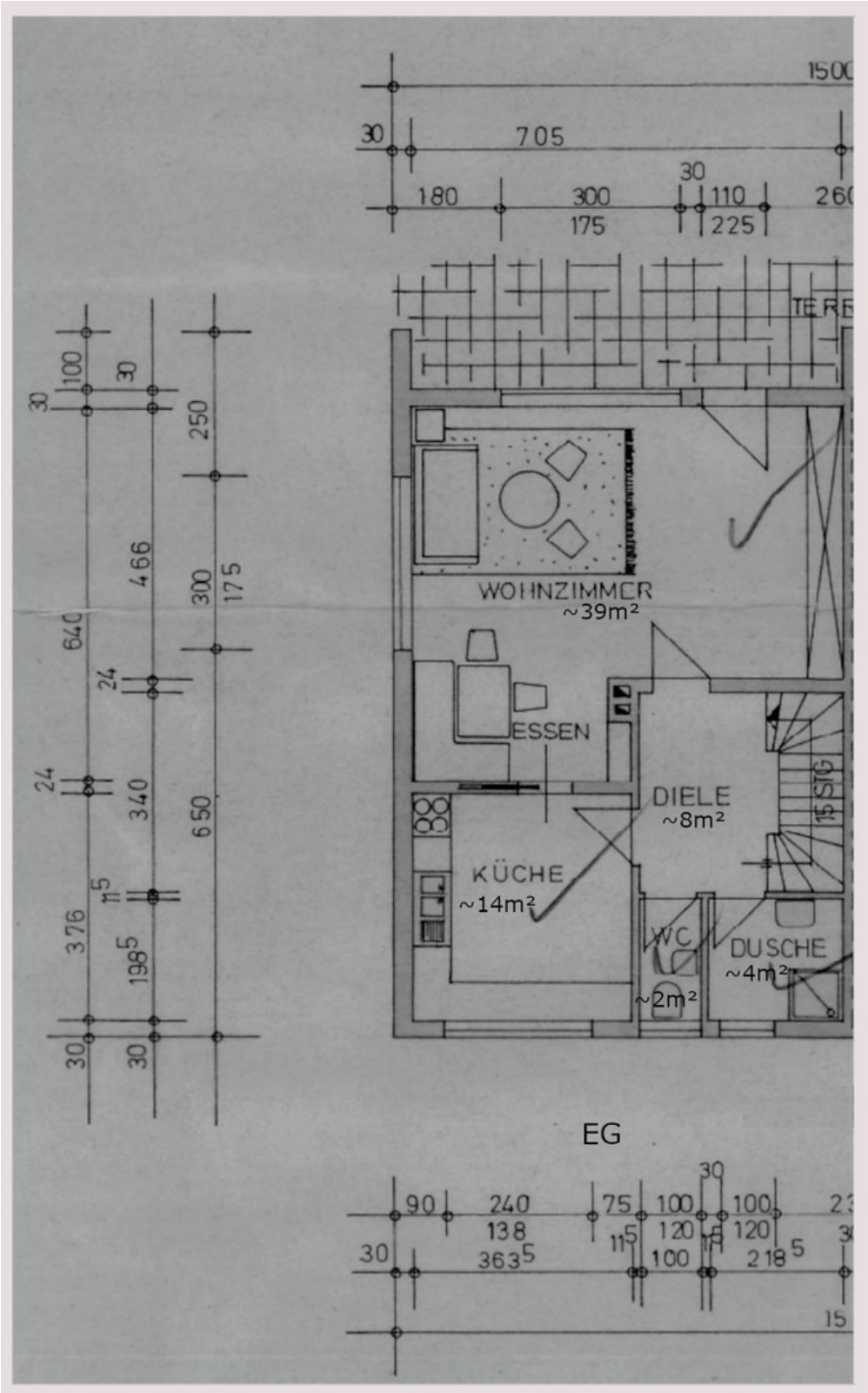
Raum im UG mit Nebeneingang

Exposé - Grundrisse



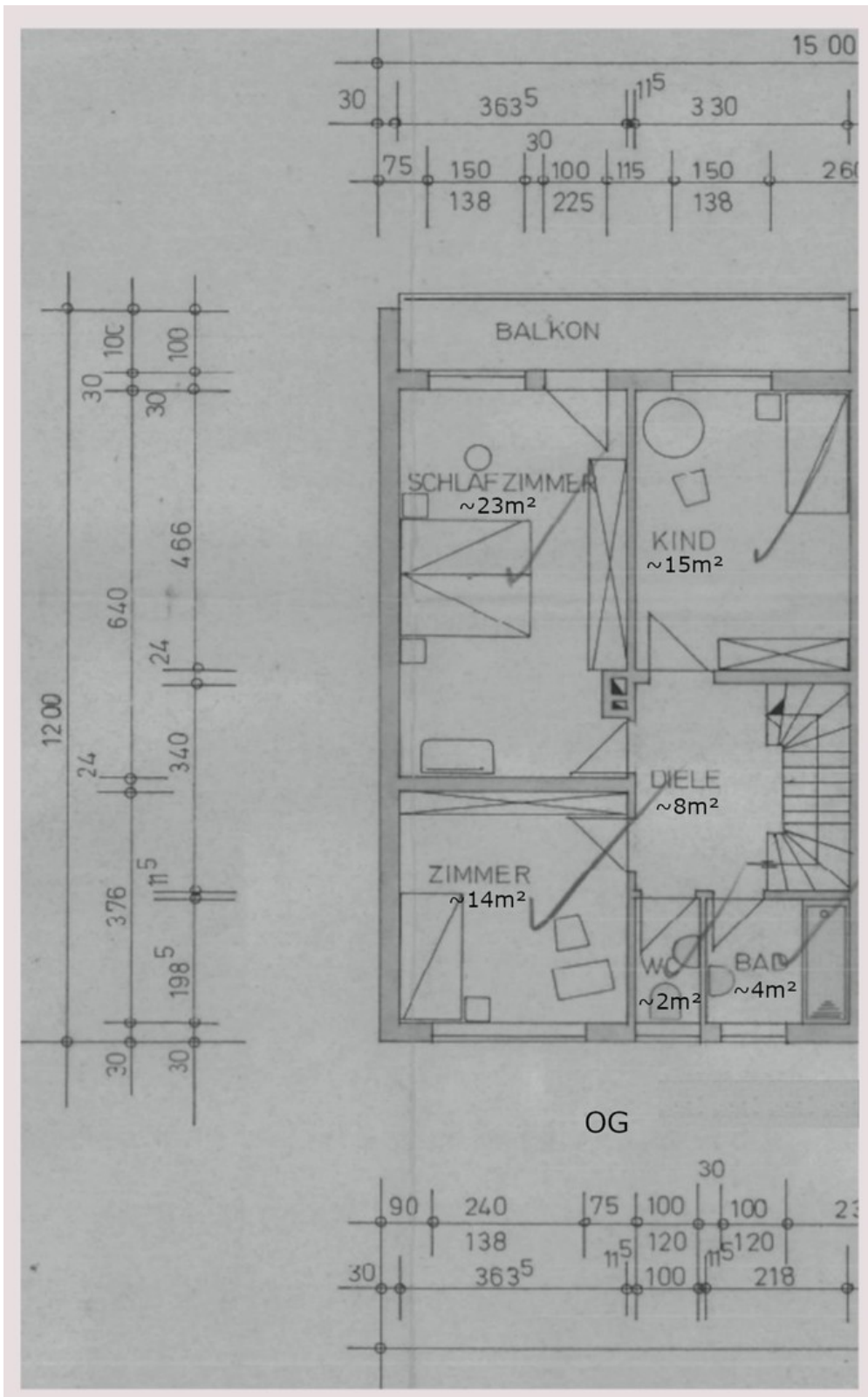
Zugang + UG

Exposé - Grundrisse



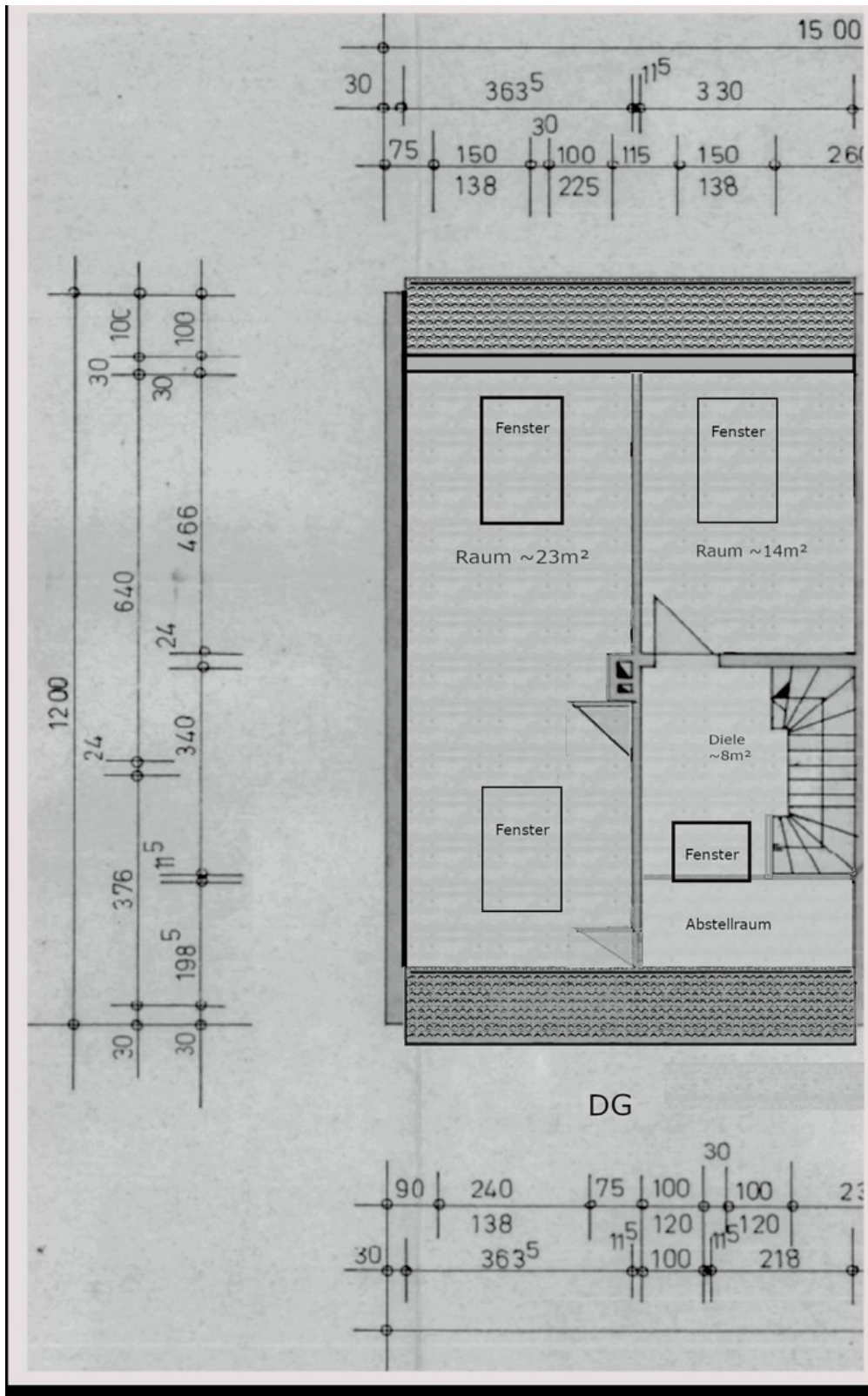
EG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



DG