

Exposé

Mehrfamilienhaus in Günzburg

2Familienhaus in Reisenburg mit Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-436721

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **799.500 €**

Ansprechpartner:
Frau Fritsch-Wejda

89312 Günzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.015,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	140,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial – MIETERFREI

Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 steht auf einem ca. 1.015 m² großen Grundstück und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Im unteren Teil des Grundstückes befinden sich mehrere Obstbäume sowie Gemüsebeete und die 2 weiteren Garagen, wovon eine mit einem größeren Garagentor ausgestattet ist. Diese Garage ist in diesem Bereich Höher und somit kann ein Wohnwagen o. ä. untergestellt werden.

Das Gebäude umfasst zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss. Beide Wohnungen sind hell geschnitten, nach Südwesten ausgerichtet und verfügen über Einbauküchen, Bäder mit Badewanne und Fenster, separate WCs, Terrasse bzw. Balkon sowie Rollläden in allen Wohn- und Schlafräumen.

Wohnungsaufteilung (keine WEG-Teilung):

- EG: Wohnzimmer, 2 Schlaf-/Kinderzimmer, Wohnküche, Bad, WC, Terrasse
- OG: Wohnzimmer, 3 Schlaf-/Kinderzimmer, Wohnküche, Bad, WC, Balkon

Im Kellergeschoss sind durch die leichte Hanglage 3 Räume mit normalen Wohnraumfenster. Diese wurden mittels Wasseranschlüsse und Heizkörper sowie einem Badezimmer ursprünglich als Wohnraum vorbereitet. Die Räume wurden aktuell als Werkstatt und Abstellraum genutzt. Das Badezimmer sowie die restlichen Räume sind renovierungsbedürftig. Neben diesen 3 Räumen befindet sich noch ein separates Zimmer als Dunkelkeller sowie die Waschküche und der Heizungsraum.

Entwicklungspotenzial:

- Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 60 m² Wohnfläche (Kniestockerhöhung möglich)
- kleine Einliegerwohnung durch Reaktivierung des Kellers
- Optionales Neubaupotenzial (z. B. Doppel- oder Reihenhaus)

Zustand & Maßnahmen:

Geplante Renovierungen, neben den normalen Schönheitsreparaturen, betreffen Putzarbeiten im Keller, Teilbereiche der Nordfassade sowie Flachdach über Garage/Eingang und Kelleraußentreppe. Kosten wurden bei der Preisfindung berücksichtigt; Angebot einer Fachfirma liegt vor.

Fazit:

Solide Substanz, großzügige Flächen und klare Ausbaureserven machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Eigennutzer und Investoren.

Die Immobilie ist seit Anfang 2026 mieterfrei und kann sofort Bewohnt werden.

Besichtigung und Information Fritsch Christa Tel: 01726676366

Ausstattung

Modernisierungen (2019–2025):

- Neue Bodenbeläge (Fliesen & Laminat)
- Neues Bad im OG
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Großer Warmwasserboiler

- Teilweise neue Zäune und Sichtschutz
- Anschluss für Holzkamin vorhanden
- Neuer Gasanschluss und Gasheizung (Mitte 2024)
- Anwesen liegt im geplanten Anschlußgebiet für Biogasanlage

Außenbereich:

- 3 Garagen, 3 Stellplätze (1 Garage Wohnwagentauglich)
- Brunnen für Gartenbewässerung, Gartenteich
- Großzügiger Garten

Flixbus-Haltestelle: (Service der Stadt Günzburg)

Vor dem Haus befindet sich eine Flix-Bus Haltestelle die nur auf Bestellung angefahren wird.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Ortschaft Reisensburg, ein charmanter Stadtteil der Günzburg, überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und hervorragender Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität

Reisensburg liegt idyllisch eingebettet in die reizvolle Landschaft des schwäbischen Donautals. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Feldern und Wäldern, die einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Die gewachsene Dorfstruktur vermittelt eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre mit hoher Wohnqualität.

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit

Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Verkehrsanbindung:

Die Innenstadt von Günzburg ist in wenigen Minuten erreichbar

Schneller Anschluss an die Autobahn A8 (München–Stuttgart)

Der Bahnhof Günzburg bietet direkte Verbindungen u. a. nach Ulm und Augsburg

Gute regionale Busverbindungen

Diese Lage macht Reisensburg besonders attraktiv für Pendler.

Infrastruktur & Nahversorgung

Im nahegelegenen Günzburg stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken

Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen

Gastronomie und vielfältige Dienstleistungsangebote

Freizeit & Umgebung

Die Region bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten:

Spazier- und Radwege entlang der Donau

Naherholungsgebiete und Naturparks

Das bekannte LEGOLAND Deutschland Resort als beliebtes Ausflugsziel

Historische Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Reisenburg

Fazit

Reisenburg vereint die Vorteile einer naturnahen, ruhigen Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zu einer gut ausgebauten Stadtinfrastruktur. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie die hohe Lebensqualität machen diesen Standort besonders interessant für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Aussicht 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



2 Zimmer 1. OG



3. Zimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Flur 1. OG



Bad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



2. Zimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer EG



Wohn-Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer EG



Flur EG



Garderobe EG

Exposé - Galerie



Garten



Hausrückseite

Exposé - Galerie



Hausrückseite mit Zusatzgarage



Untere Hoffläche

Exposé - Grundrisse



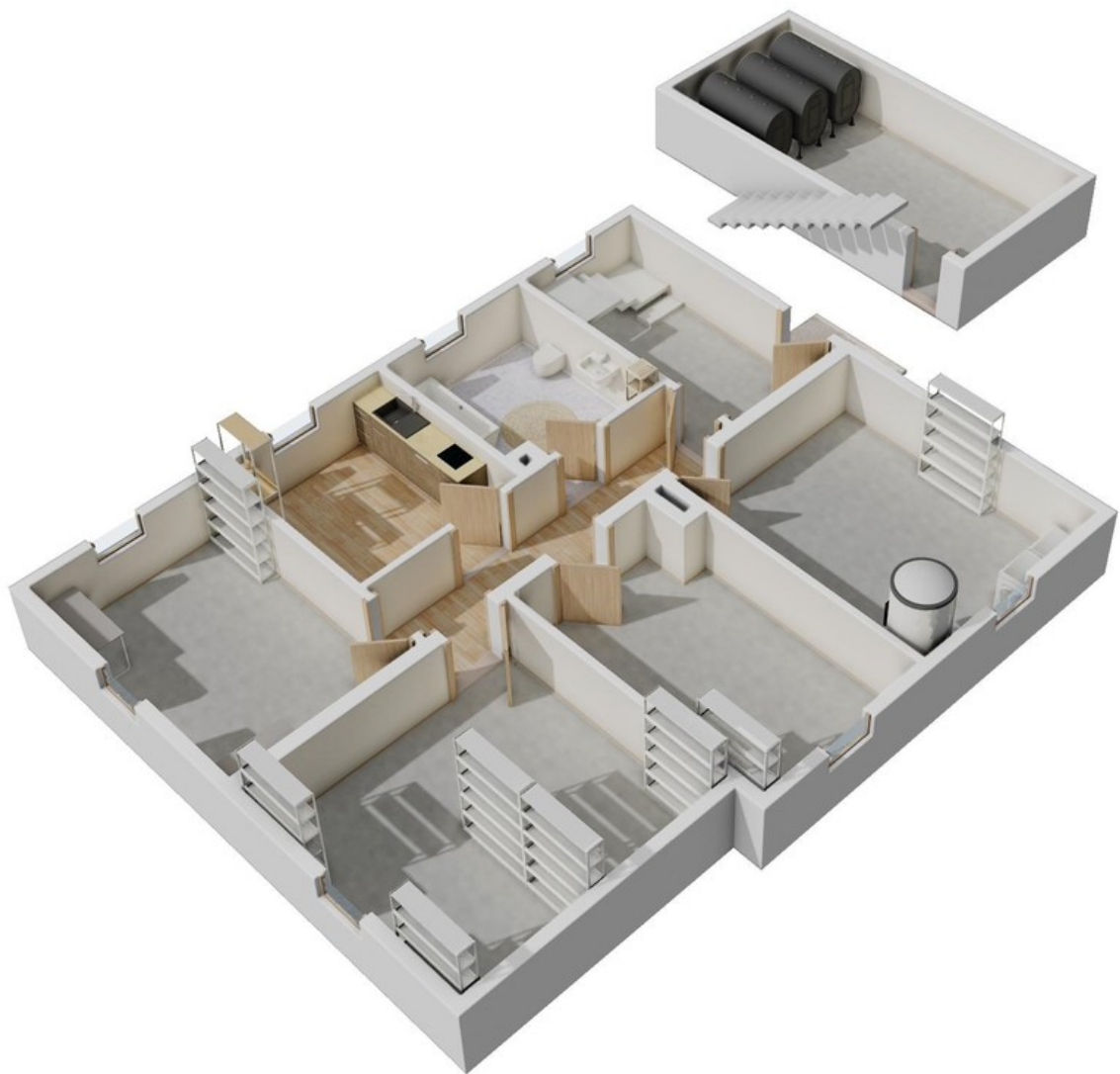
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller