

Exposé

Mehrfamilienhaus in Günzburg

**Kapitalanlage in Günzburg! MFH, 9 Whg. 552 qm Wfl.,
1120 qm Grundst., inclusive 2 erschl. Bauplätze**

Objekt-Nr. OM-442542

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.700.000 €**

Ulmer Str. 16
89312 Günzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Modernisierung Jahr	2025
Grundstücksfläche	1.120,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Gesamtfläche	712,00 m ²
Wohnfläche	552,00 m ²	Sonstige Flächen	160,00 m ²
Energieträger	Gas	Stellplätze	12
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf aus Altersgründen - Kein Notverkauf!

Das Objekt inklusiv Keller wurde in sehr massiver Beton- und Ziegelbauweise 40/36 cm im Jahr 1996 neu aufgebaut.

2012 bis 2014 wurde eine Komplett-Renovierung für das ganze Haus vorgenommen.

2025 wurden im Erdgeschoss 4 Wohnungen komplett neu ausgebaut, außerdem wurde im selben Jahr das Haus mit einer neuen Gas-Brennwert-Heizung ausgestattet.

Das Objekt ist innen wie außen in einem wirklich guten Zustand!

Das Mehrfamilienhaus mit 9 abgeschlossenen Wohnungen (teilmöbliert):

Maße der Wohnflächen: 1. Whg. 81 qm, 2. Whg 53 qm, 3. Whg 67 qm, 4. Whg. 39 qm, 5. Whg 82 qm, und 4 Wohnungen mit jeweils ca. 55 qm Wohnfläche.

Sehr massive, geräumige Kellerräume von 160 qm

Fußbodenheizung im ganzen Haus, Einbauküchen, Deckenhöhe ca. 2,40m, zum Teil auch höher, neue Gas-Therme (2025)

Der sehr massiv, in Betonbauweise/Ziegel ausgeführte Keller hat 160 qm.

Es sind ca. 12 Parkplätze/Stellplätze direkt am Haus vorhanden!

Bei diesem Verkaufs-Objekt sind noch 2 erschlossene Bauplätze zum sofortigen Bebauen mit dabei!

Ausstattung

- * Biberschwanz-Dachziegel
- * Kupferdachrinnen / Kuper-Schneefanggitter
- * Wärme-Isolierglasfenster
- * neue Haustüren
- * Fußbodenheizung
- * neue Gas-Therme (2025)
- * Deckenhöhe ca. 2,40 (teilweise auch höher)
- * Und Vieles mehr

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Anfragen bitte nur mit Angabe von Name, Adresse und Telefonnummer.

Besichtigungen nur mit Kapitalnachweis möglich!

Lage

Top zentrale Lage in Günzburg, Objekt mit 12 Stellplätzen direkt am Haus und ca. 450 m vom Marktplatz entfernt.

Die Adresse der zu verkaufenden Immobilie (MFH) mit 1 zusätzlichen Bauplatz ist: Ulmer Straße 16, in 89312 Günzburg,

der 2. Bauplatz befindet sich Ulmer Straße Ecke Hasengasse in Günzburg

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F