

Exposé

Einfamilienhaus in Günzburg

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Süd-Balkon, Sauna und Poolbereich im Keller



Objekt-Nr. OM-452314

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

89312 Günzburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.100,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	315,87 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Immobilie in Günzburg-Reisensburg bietet ca. 315 m² Wohnfläche, 7 Zimmer, eine zusätzliche Einliegerwohnung und ein ca. 1.100 m² großes Grundstück. Das Haus eignet sich besonders für Familien mit hohem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein besonderes Highlight ist der Poolbereich im Keller, der gemeinsam mit der vorhandenen Sauna einen außergewöhnlichen privaten Wellnessbereich schafft.

Das Einfamilienhaus wurde 1983 fertiggestellt und erstreckt sich über 3 Etagen. Neben den Hauptwohnflächen steht eine Einliegerwohnung mit 1 Zimmer, neuer Küche sowie eigenem Bad mit Toilette und Dusche zur Verfügung. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als separater Bereich für Angehörige, Gäste, Homeoffice oder zur teilweisen Vermietung.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Beheizt wird die Immobilie über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2011. Die Warmwasserbereitung erfolgt nicht zentral über die Heizungsanlage, sondern über eine separate Brauchwasser-Luft-Wärmepumpe, wodurch auch die Fußbodenheizung beheizt wird.

Das Grundstück umfasst ca. 1.100 m² und bietet durch die Hanglage eine besondere Gebäudesituation. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet. Für Fahrzeuge stehen 3 Außenstellplätze sowie 2 Garagenplätze zur Verfügung.

Ausstattung

- Poolbereich im Keller
- Einliegerwohnung mit 1 Zimmer, neuer Küche und eigenem Bad mit Dusche und WC
- 3 Badezimmer
- 7 Zimmer
- Südlich ausgerichteter Balkon
- Grundstück mit ca. 1.100 m²
- Hanglage
- Sole-Wasser-Wärmepumpe / Erdwärme
- Heizungsanlage Baujahr 2011
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Fensterlüftung
- 3 Außenstellplätze
- 2 Garagenplätze

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Günzburg-Reisensburg, einem gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Stadtteil mit guter Alltagstauglichkeit. Die Lage eignet sich besonders für Familien und Personen, die ein ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Schule,

Freizeitangeboten und medizinischer Versorgung suchen. Durch die Nähe zu Günzburg sind weitere Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitangebote gut erreichbar.

Für Familien ist die Nähe zur Grundschule Reisensburg hervorzuheben, die sich in etwa 400 bis 500 m Entfernung befindet. Auch Spiel- und Sportmöglichkeiten liegen in kurzer Entfernung und unterstützen die familienfreundliche Wohnlage. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und Gastronomieangebote befinden sich im näheren Umfeld und sind mit dem Auto schnell erreichbar. Ärzte und Apotheken liegen ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.

Die Umgebung bietet eine praktische Mischung aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen innerhalb des Stadtteils und guter Anbindung an die Infrastruktur von Günzburg. Freizeitangebote, Sportflächen und ein Spielplatz befinden sich in fußläufiger bzw. kurzer Entfernung. Damit verbindet die Lage ein angenehmes Wohnumfeld mit einer soliden Versorgung im Alltag.

Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen:

- Grundschule Reisensburg: ca. 450 m
- Spielplatz: ca. 400 m
- Sportmöglichkeiten: ca. 300 bis 450 m
- Pfarrzentrum Reisensburg: ca. 400 m
- Apotheke im Ärztehaus: ca. 1,2 km
- Ärztehaus / Arztpraxen: ca. 1,2 km
- Netto Marken-Discount: ca. 1,7 km
- V-MARKT: ca. 2,1 km
- Café Ihle: ca. 2,0 km
- Restaurant Traubenkeller: ca. 2,2 km
- St. Elisabeth Kindergarten: ca. 1,0 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Pool



Garage

Exposé - Galerie



Außenbereich



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Teich

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

