

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ichenhausen

3-Zimmer Wohnjuwel im Grünen



Objekt-Nr. OM-461194

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Thoms

89335 Ichenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,80 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	309 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmerwohnung in einer der ruhigsten Lagen der Stadt. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 6-Familienhauses und besticht durch einen durchdachten Grundriss auf ca. 77 m² Wohnfläche.

Besonders hervorzuheben ist der treppenfreie Zugang, der die Immobilie ideal für Senioren oder Personen mit Gehbehinderung macht.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnkomfort: 3 Zimmer inklusive einer ausgestatteten Einbauküche
- Bad: das sowohl über eine Dusche als auch Badewanne verfügt.
- Garten-Oase: ein liebevoll angelegter Garten zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht). Die Terrasse mit festem Pavillon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.
- Garage: im Kaufpreis enthalten.
- Lage: absolute Ruhe ohne Durchgangsverkehr (Privatstraße). Natur pur direkt vor der Haustür.

Ausstattung

Wohnung / Eigentum:

- Wohnung № 1 von 6
- Erdgeschosswohnung / Barrierefrei
- Einbauküche inklusive
- Terrasse mit Pavillon
- Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht
- Garage
- Kellerraum

Haus allgemein:

- Waschküche mit separatem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Heizungsraum
- Geräteraum
- Energieraum
- Gemeinschaftsgarten

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Ichenhausen ist eine attraktive Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Sie liegt an der Günz und ist von einer reizvollen Landschaft aus Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten umgeben. Der historische Stadtkern mit seinen gepflegten Gebäuden prägt das Ortsbild und verleiht der Stadt einen besonderen Charme.

Mit rund 9.000 Einwohnern bietet Ichenhausen eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Struktur. Die Stadt ist familienfreundlich und zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben sowie ein gutes nachbarschaftliches Miteinander aus. Zahlreiche Veranstaltungen fördern den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist gut entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Handwerksbetriebe und Dienstleister sind vor Ort vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinärzte, Facharztpraxen und Apotheken gesichert. Krankenhäuser und weitere medizinische Angebote befinden sich im nahegelegenen Günzburg.

Für Familien steht ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot zur Verfügung. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule befinden sich direkt in Ichenhausen. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten gut erreichbar. Sportvereine, Musikangebote und Freizeitgruppen ergänzen das Angebot für Kinder und Jugendliche.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten Erholung und Abwechslung. Rad- und Wanderwege entlang der Günz, Sportanlagen, Spielplätze und Grünflächen laden zu Aktivitäten im Freien ein. Kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste bereichern das Leben in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist günstig. Busverbindungen verbinden Ichenhausen mit der Region, Bahnanschlüsse befinden sich in den Nachbarorten. Die Autobahnen A8 und A7 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Ballungsräume.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

