

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Günzburg

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



Objekt-Nr. **OM-468864**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas

89312 Günzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	218,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie im Untergeschoss ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

7 Zimmer sowie 3 Badezimmer erlauben eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

Untergeschoß:

Haupteingang, Nebeneingang, Wohnraum (mit Einbauschränk), Badezimmer, Abstellraum, Gang, Kellerraum (mit Einbauschränken), Heiz- und Waschaum sowie Raum für den Öl-Stahltank (7.000l).

Erdgeschoß:

Diele, Badezimmer mit Dusche (und Einbauschränk), separates WC, Küche, Wohn-/Esszimmer (mit Einbauschränk), 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, Dachspitz (über Einbauleiter), Versorgungsleitungen für ein weiteres Badezimmer im Dielenbereich 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:

> Neue Fenster der Fa. Internorm (Kunststoff weiß mit außen Aluschale in anthrazit, 3-fach Isolierverglasung, U-Wert: 0,76 W/(m<sup>2</sup>K)), Rollläden mit Aluminiumprofilen in silber

> 2 neue Haustüren (Haupteingang + Nebeneingang)

> Öl-Zentralheizung (Evenes Evenoil 25) in Brennwerttechnik (Solarthermie inkl. Leerrohre bereits vorbereitet)

> Alle Wasserleitungen neu in Edelstahlausführung, neuer Wasser-Hauptanschluß

> Alle Abwasserleitungen neu

> Wasser-Entkalkungsanlage (Kinetico Mach 2040s OD)

> Sanitärbereiche komplett neu (neue Bäder / WCs, alles neu gefliest)

> Dachsanierung und -isolierung auf Premium-Niveau (U-Wert: 0,14 W/(m<sup>2</sup>K), u.a. WLG032 200mm, Steico-Dämmplatten 80mm, Creaton Harmonie Dachziegel, 4 Velux-Klapp-Schwingenster)

> Elektrische Anlagen komplett erneuert, LAN-Verkabelung in allen Zimmern, Leerrohre für Nachrüstung von Solarthermie sind installiert

> Wallbox 11KW an KFZ-Stellplatz

## Ausstattung

> Etwa 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche; ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche; 450 m<sup>2</sup> Hanggrundstück, sehr schöner unverbaubarer Blick über Reisenburg 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/(m<sup>2</sup>\*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 Reisenburg. 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: 12-20min, 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ausblick Richtung Burg

# Exposé - Galerie



Vorderansicht

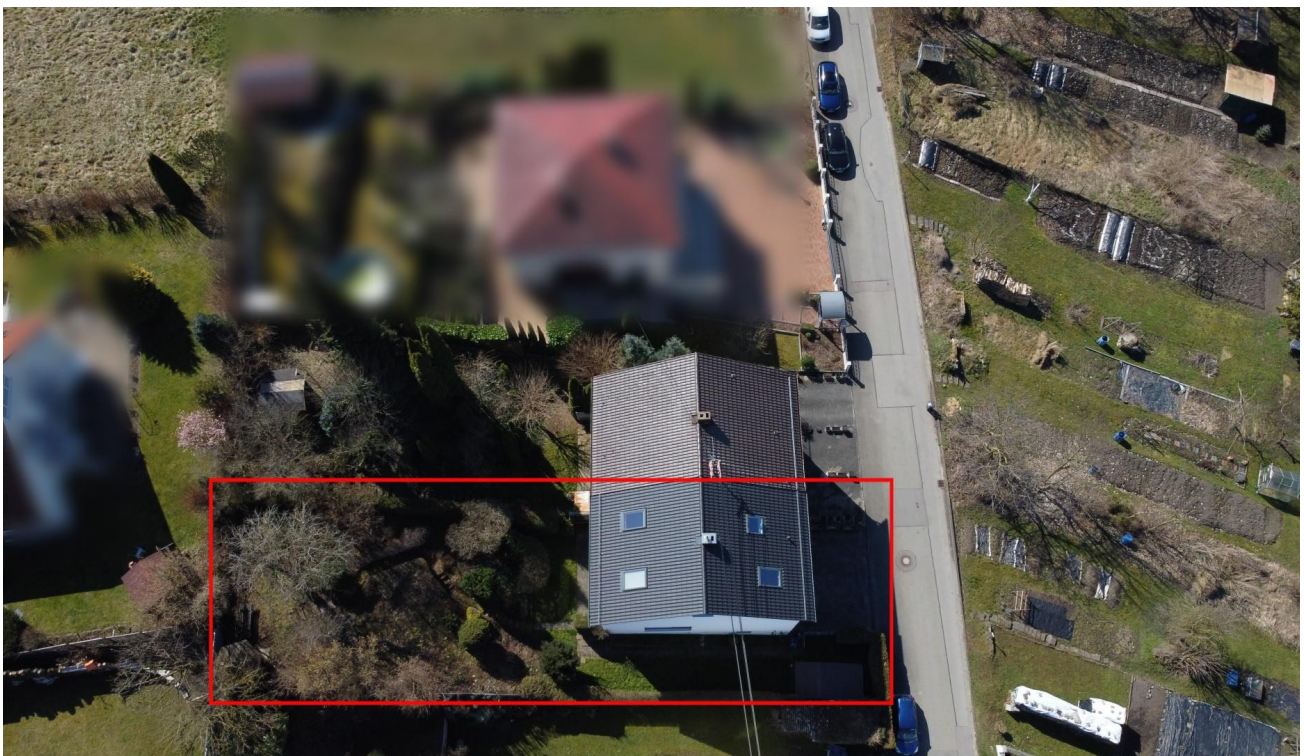


Rückansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht vom Garten



Grundstück

# Exposé - Galerie



Garten



Haupteingang

# 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



Vom Balkon Blick 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



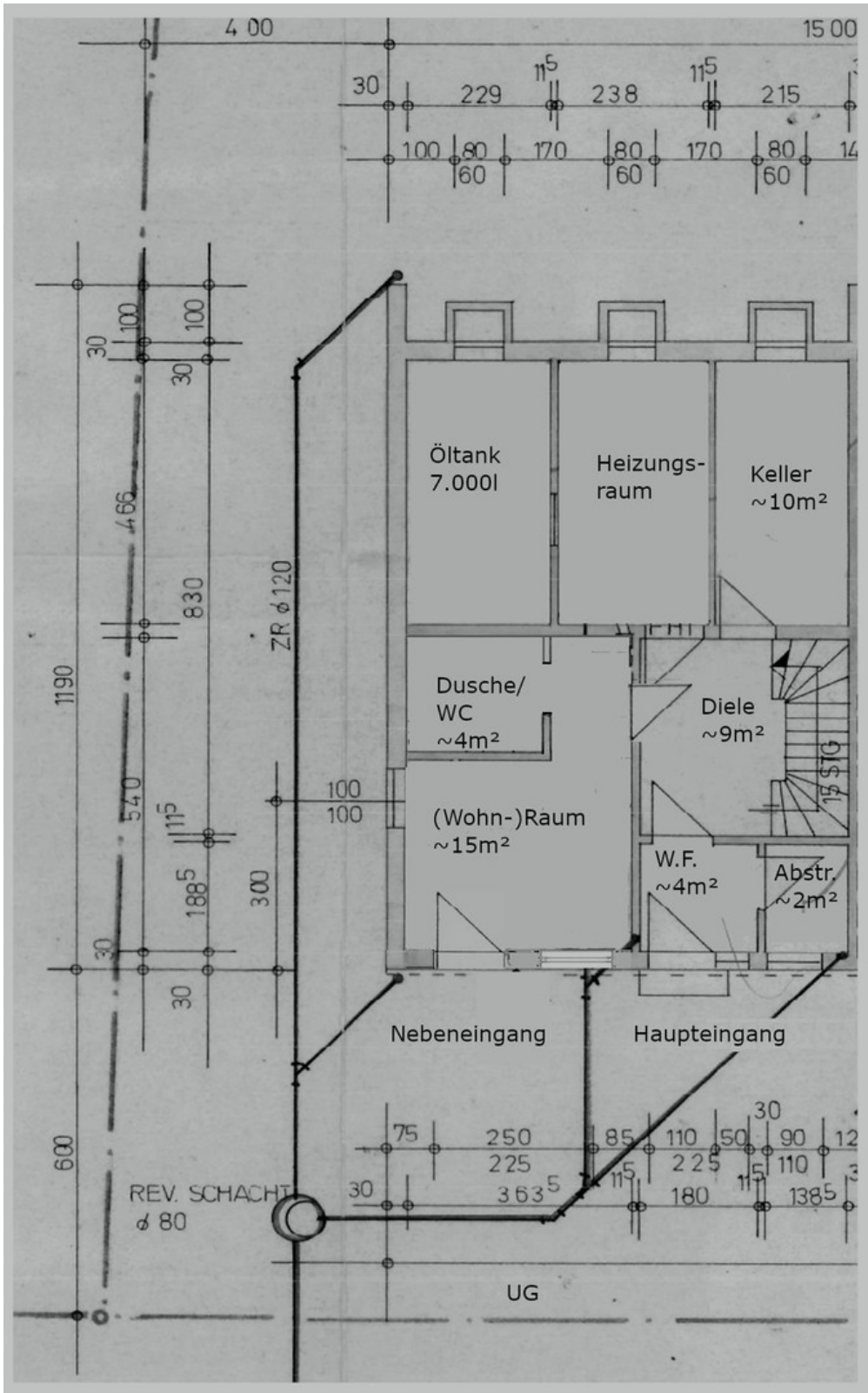
WC (2x vorhanden im EG+OG)

# Exposé - Galerie



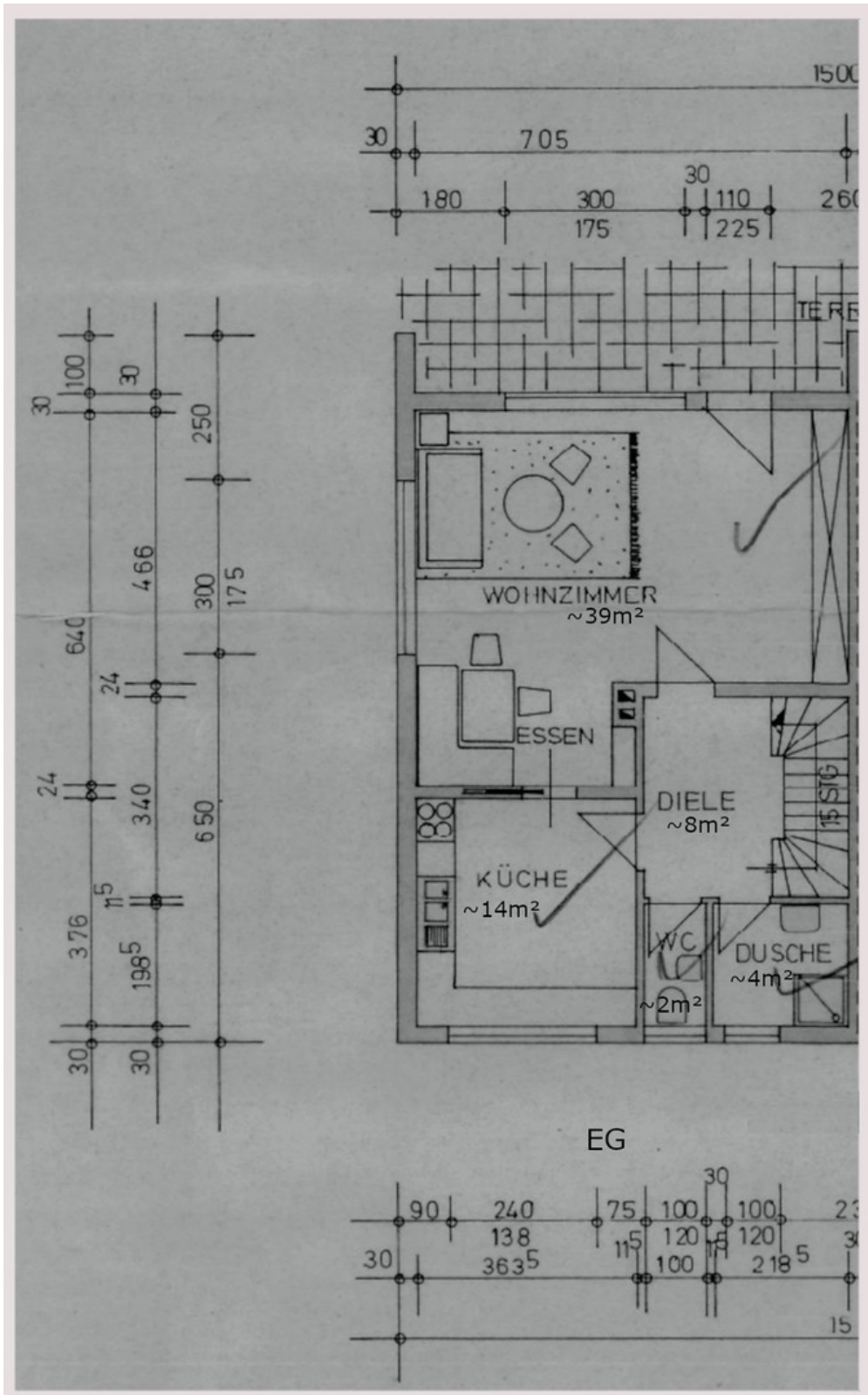
Raum im UG mit Nebeneingang

# Exposé - Grundrisse



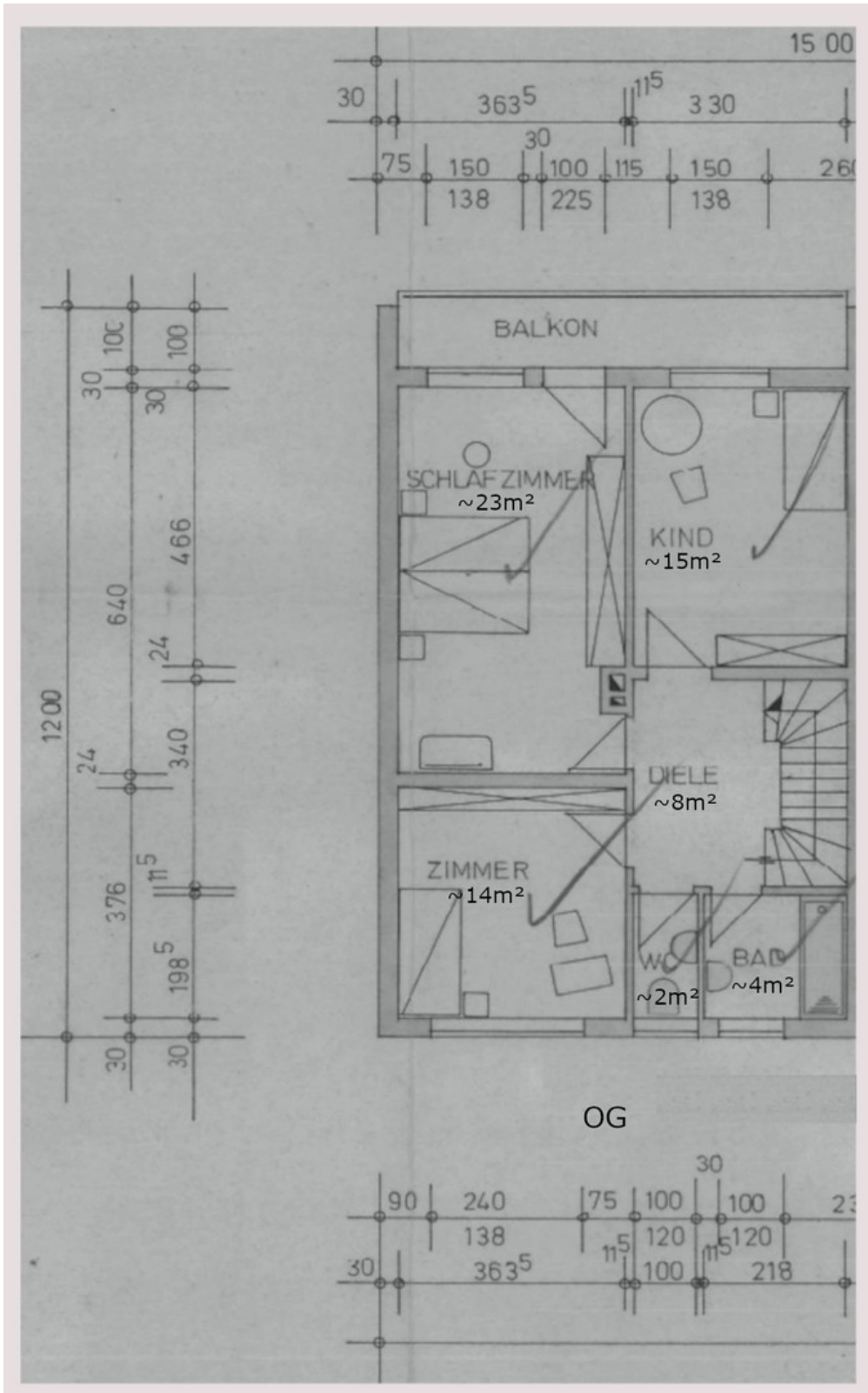
Zugang + UG

# Exposé - Grundrisse



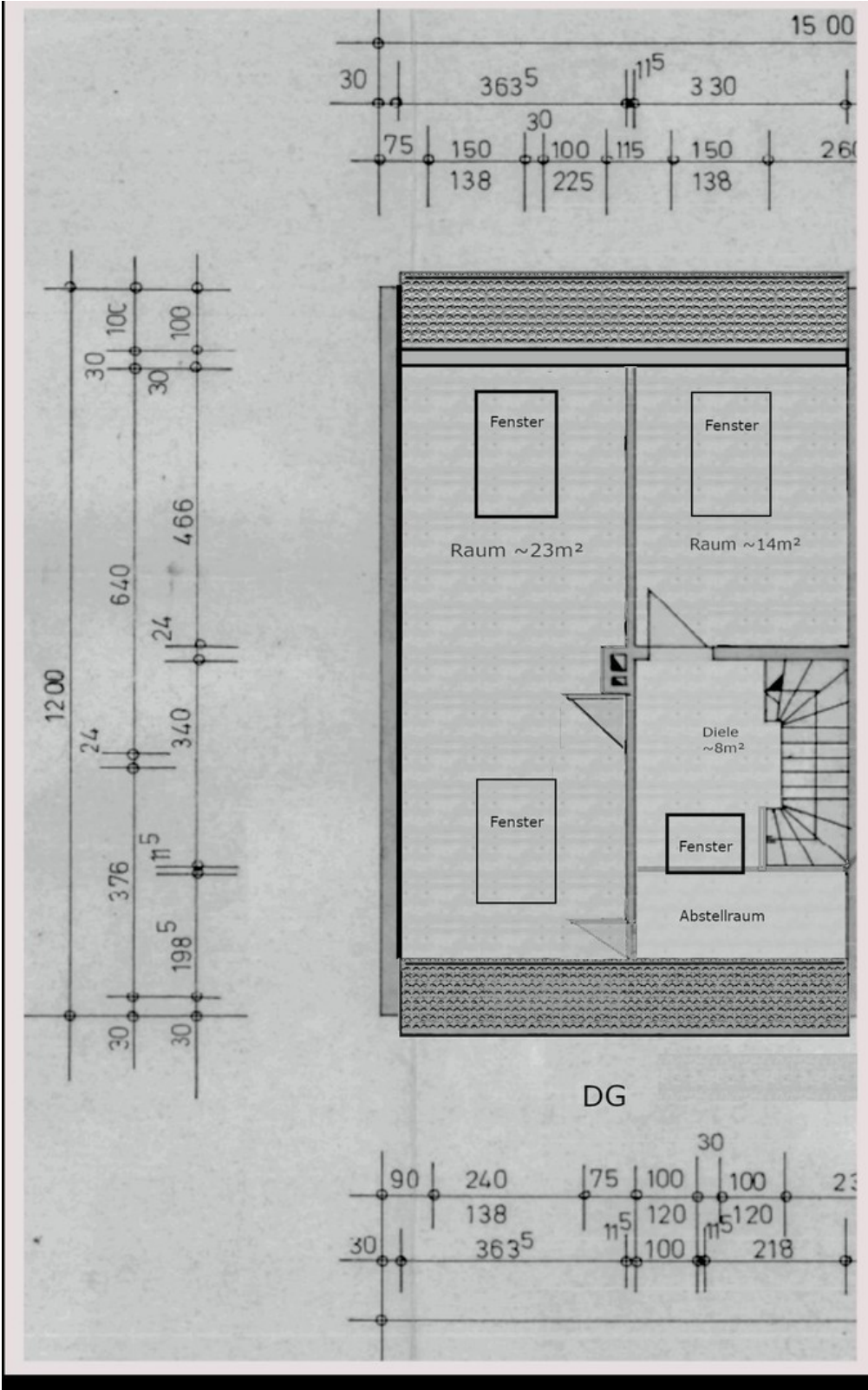
EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



DG