

Günzburg

# Zwei Zimmer, Balkon und Außenstellplatz in toller Wohnlage

Objektnummer: 24450009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24450009	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1974	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	22.08.2024	Endenergie- verbrauch	98.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuernung	Fernwärme	Energie- Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08222 / 99 51 951

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Die Immobilie



Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,25€	+10,8%
666,65€	+10,8%

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

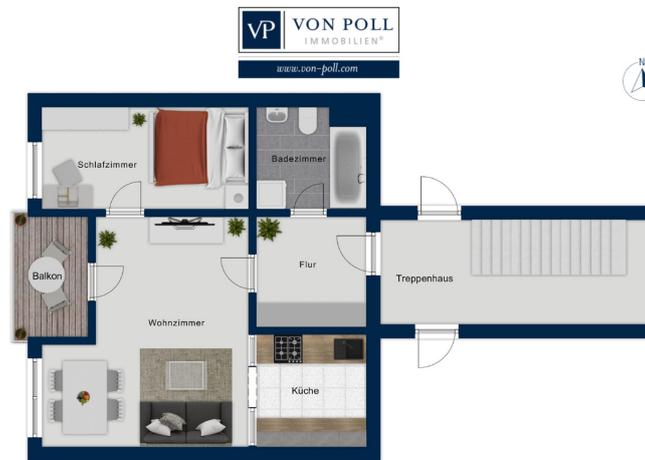
Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Grundrisse



Obergeschoss 2

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Ein erster Eindruck

Diese helle, praktisch geschnittene Zweizimmerwohnung mit Balkon befindet sich im zweiten Stock einer größeren, gepflegten Wohnanlage. Sie überzeugt durch eine tolle Wohnlage: Naturnah, mitten in einer ruhigen, attraktiven Wohnsiedlung, dabei aber in fußläufiger Nähe zur Günzburger Altstadt. Ein Außenstellplatz und ein Kellerabteil sind im Preis bereits enthalten. Im Alltag erweist sich der moderne Aufzug als willkommene Erleichterung. Den Kern dieser Wohnfühlwohnung bildet der nach Westen ausgerichtete Wohn-Essraum, der sich über eine Doppelschiebetür mit der Küche verbinden lässt. Die Abtrennung zwischen Küche und Wohnzimmer lässt sich ohne großen Aufwand vollständig entfernen, sodass ein moderner, offener Wohnbereich entsteht, der dennoch klar gegliedert ist. Ein großes Fenster und die Tür zum Balkon lassen viel Licht in den Wohnbereich und geben ihm ein unerwartet großzügiges Raumgefühl. Der Balkon ist durch seinen nahezu quadratischen Grundriss sehr gut nutzbar. Er liegt wunderbar zurückgezogen in einer kleinen Nische und ist der perfekte Ort, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Vom Wohnraum führt eine Tür zum gut geschnittenen Schlafzimmer. Neben dem Bett hat hier ein großzügig dimensionierter Kleiderschrank ausreichend Platz. Vor dem großen Fenster lässt sich zusätzlich auch noch ein kleiner Schreibtisch unterbringen. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet Platz für die Waschmaschine. Ein besonders praktisch ist der geräumige, nahezu quadratisch geschnittene Eingangsbereich. In einem geräumigen Einbauschränk verschwinden die Dinge, die man nicht ständig zur Hand haben muss – und dennoch bleibt noch viel Platz für Garderobe und Schuhschrank. Vor dem Einzug werden einige Renovierungsarbeiten sinnvoll sein, insbesondere die Böden und die Fenster verdienen einige Zuwendung. Auch das Badezimmer könnte einer Frischzellenkur unterworfen werden. Nutzen Sie das Potenzial dieser besonderen Wohnung und machen Sie Ihren ganz persönlichen Lieblingssort daraus!

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Ausstattung und Details

- + 2 Zimmer
- + Westbalkon
- + Außenstellplatz
- + Aufzug
- + Fernwärme
- + Kellerabteil
- + ruhige Wohnlage
- + naturnah
- + innenstadtnah

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Alles zum Standort

Günzburg, eine malerische Stadt an der Donau, vereint auf charmante Weise städtisches Leben mit ländlicher Idylle. Zwischen Ulm und Augsburg gelegen, bietet die Kreisstadt eine perfekte Balance aus Ruhe und Lebendigkeit. Die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen und liebevoll restaurierten Gebäuden lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während die umliegenden Naturlandschaften zum Verweilen und Genießen der Stille einladen. In Günzburg verschmelzen Tradition und Moderne zu einem ganz besonderen, harmonischen Lebensgefühl. Familien finden in Günzburg ein wahres Paradies vor: Neben einer Vielzahl von Kindergärten und Grundschulen gibt es mit zwei Realschulen und zwei Gymnasien hervorragende weiterführende Bildungseinrichtungen. Auch für die berufliche Bildung ist gesorgt. Das Staatliche Berufliche Schulzentrum und die Berufsfachschule für Krankenpflege bieten jungen Menschen eine solide Zukunftsperspektive. Die Stadt besticht durch eine hervorragende Infrastruktur. Ein breites Angebot an Handwerkern und Einzelhandelsgeschäften: von kleinen Läden mit besonderem Sortiment über eine große Anzahl von Discountern bis zu einer ganzen Reihe bestens sortierter Supermärkte sowie Baumärkten und Fachgeschäften. Das breite Angebot der Gastronomie bietet für jeden Bedarf und jede Vorliebe das Richtige: Gemütlichen Cafés, gutbürgerliche Gasthöfe und Restaurants mit hohem Anspruch. Die ärztliche Versorgung ist ausgezeichnet, vom Hausarzt über ein breites Facharztangebot bis hin zur Kreisklinik Günzburg. Das breite Freizeitangebot macht Günzburg zu einem wunderbaren Wohnort für Familien, Paare und Singles. Die zahlreichen Sportstätten bis hin zum weithin bekannten und beliebten Waldbad machen es einem leicht, körperlich aktiv zu bleiben und Anschluss an Gleichgesinnte zu finden. Auch das kulturelle Angebot lässt kaum Wünsche offen: Chöre und Orchester laden zum Mitmachen ein, die Musikschule fördert den musikalischen Nachwuchs, der Kunstverein bietet die Möglichkeit zum Engagement. Auch hier gilt: Für jeden Geschmack ist etwas dabei. Günzburg ist nicht nur ein Ort, an dem man gerne verweilt, sondern durch die ideale Anbindung an die Autobahn A8 und durch den Bahnhof mit ICE-Anschluss ein perfekter Ausgangspunkt für Pendler. Genau zwischen Augsburg und Ulm, zwischen München und Stuttgart gelegen, profitieren Sie hier von naturnaher Idylle ebenso wie von der verkehrstechnischen Nähe zu den starken Wirtschaftszentren Süddeutschlands. Und durch die Nähe zur wichtigen Nord-Südverbindung der Autobahn A7 sind Sie hier nur eine Autostunde von Allgäu und Alpen entfernt.

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2024. Endenergieverbrauch beträgt 98.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist C. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24450009 - 89312 Günzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch & Matthias Hippe

---

Mühlstraße 3 Günzburg  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)