

Günzburg

# Zwei Zimmer, Balkon und Außenstellplatz in toller Wohnlage

Property ID: 24450009



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

**PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## At a glance

Property ID	24450009	Purchase Price	149.000 EUR
Living Space	ca. 48 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.08.2024	Final energy consumption	98.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## The property



Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## The property



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)

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## The property



Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## The property



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

**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)



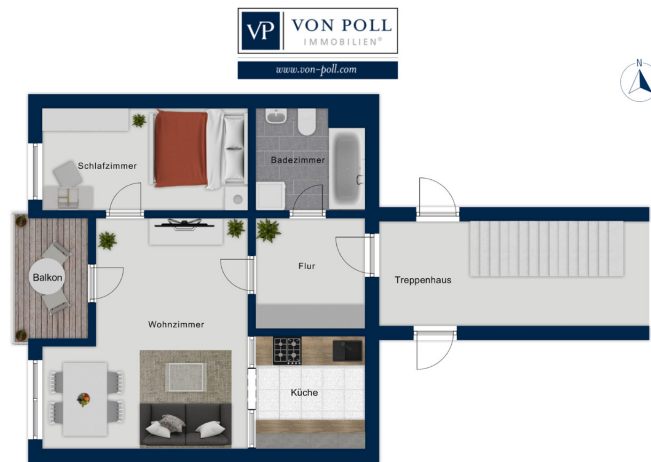
Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## The property



Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## Floor plans



Obergeschoss 2

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## A first impression

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 Lieblingsort daraus!

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## Details of amenities

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

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## All about the location

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.

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## Other information

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.

Property ID: 24450009 - 89312 Günzburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)