

EXPOSÉ

Einzel besonders - gemeinsam einzigartig: DHH mit Charakter, Potenzial & Option aufs ganze Haus



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1978
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 177 m²
Grundstücksfläche (ca.): 344 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 498.000,-

> Doppelhaushälfte
> Günzburg
> 9 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-332



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1978
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	177 m²
Grundstücksfläche (ca.)	344 m²
Kaufpreis	498.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	112,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-06-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	nein
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

> Doppelhaushälfte

> Günzburg

> 9 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-332



Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte in architektonisch interessanter Split-Level-Bauweise wurde Ende der 1970er-/Anfang der 1980er-Jahre errichtet und bietet mit ihrer besonderen Raumaufteilung viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten zeigt sich: Dies ist kein Haus "von der Stange". Verschiedene Wohnebenen, die charakteristische Rundtreppe und großzügige Räume verleihen der Immobilie ihren ganz eigenen Charme.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet die großzügige Hauptwohnebene im Erdgeschoss. Hier befinden sich die Küche mit angrenzender Speisekammer, ein separates WC, ein Gäste- bzw. Hauswirtschaftsraum sowie die großzügige Essdiele mit Zugang zur Terrasse. Der angrenzende Wohnbereich mit knapp 28 m² verfügt ebenfalls über einen direkten Terrassenzugang. Die schöne Verbindung von Wohnen, Essen, Terrasse und Garten macht diese Ebene besonders attraktiv und schafft viel Raum für das Familienleben.

Im Dachgeschoss befinden sich das Badezimmer, ein Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit separater Umkleide. Beide Schlafzimmer haben Zugang zum Balkon. Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Elternschlafzimmer: Über eine schön integrierte Holzterrasse gelangt man auf eine zusätzliche, galerieartig gestaltete Ebene. Dieser gemütliche Rückzugsort mit herrlichem Ausblick bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlafbereich, kleines Homeoffice oder persönlicher Lieblingsplatz. Ein zusätzlicher Abstell- bzw. Speicherraum sowie weiterer Stauraum unter dem Flachdach bieten ausreichend Platz für alles, was verstaut werden muss.

Auch der Außenbereich bietet viele Möglichkeiten. Der eingewachsene Garten wartet darauf, mit neuen Ideen wieder zum Leben erweckt zu werden. Mit etwas Einsatz und einem grünen Daumen lässt sich hier ein wunderschöner Rückzugsort gestalten.

Ein weiteres Plus ist die separate Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 50 m². Sie ist über einen Windfang erreichbar und verfügt über einen Flur, ein Badezimmer, eine Essküche sowie einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich. Besonders schön ist der direkte Zugang in den Garten, der diesem Bereich zusätzliche Wohnqualität und Eigenständigkeit verleiht. Ideal für Familienmitglieder, Gäste, ein älteres Kind oder zur Vermietung.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Arbeitsraum sowie die Keller- und Technikräume mit der gemeinschaftlichen Versorgung beider Haushälften.

Besonders interessant ist auch die Möglichkeit, beide Doppelhaushälften

gemeinsam zu erwerben. Das Anwesen eignet sich damit für mehrere Generationen, zwei Familien oder befreundete Paare, die nah beieinander und dennoch in den eigenen vier Wänden leben möchten. Ebenso bietet sich die Kombination aus Eigennutzung einer Haushälfte und Vermietung der zweiten an. Diese Doppelhaushälfte wird einzeln angeboten, kann jedoch auch gemeinsam mit der angrenzenden Haushälfte erworben werden.

Das Haus wurde bis vor Kurzem noch bewohnt und kann bei Bedarf auch kurzfristig bezogen und genutzt werden. Es befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Ausstattung:

"Ausstattung / Das wird geboten"

-Ein Zuhause mit besonderer Architektur, großzügigem Platzangebot und vielen Möglichkeiten, eigene Wohnideen zu verwirklichen.

- ca. 174 m² Wohnfläche
- davon ca. 50 m² separate Einliegerwohnung
- außergewöhnliche Split-Level-Bauweise auf drei Ebenen
- architektonisch interessante und großzügige Raumaufteilung
- Holzfenster aus dem Baujahr
- Öl-Zentralheizung mit Buderus-Heizkessel, Baujahr 1996; einzelne Komponenten der Heiztechnik wurden zwischenzeitlich erneuert
- teilweise Fußbodenheizung
- gemeinsamer Erdtank für beide Haushälften, ca. 13.000 Liter Fassungsvermögen
- Kaminofen mit Holzbefuerung
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Parkett und Teppich
- Einliegerwohnung mit direktem Zugang in den Garten
- großzügige Terrasse mit Gartenzugang
- Balkon im Dachgeschoss
- Elternschlafzimmer mit separater Umkleide und Galerie
- Speisekammer direkt an der Küche
- zusätzlicher Abstell- und Speicherraum
- Keller- und Technikräume

-Garage mit Werkstatt

-Fassade mit Faserzementplatten verkleidet; aufgrund des Baualters kann eine Asbesthaltigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Lagebeschreibung:

Die besondere Lage im Günzburger Wohngebiet "Birket" ist sicherlich eines der Highlights dieser Immobilie. Die bei Einheimischen geschätzte, gehobene Wohngegend zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur und ihren hohen Erholungswert aus. Am Rand der Bebauung und unmittelbar an Feldern gelegen, genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe,

> Doppelhaushälfte

> Günzburg

> 9 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-332



Privatsphäre und einen herrlichen freien Blick ins Grüne.

Eine Lage, die sich fast wie "Wohnen auf dem Land" anfühlt und dennoch erstaunlich gut angebunden ist. Die Autobahn A8 erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten. Von hier bestehen hervorragende Verbindungen in Richtung Ulm und Stuttgart sowie in die Gegenrichtung nach Augsburg und München - ideal auch für Berufspendler, die nach Feierabend die Ruhe genießen möchten.

Besonders reizvoll ist die naturnahe Umgebung mit ihren Wäldern, Seen und weitläufigen Grünflächen. Ob ein entspannter Spaziergang durch den Wald, eine Fahrradtour oder erholsame Stunden an einem der nahe gelegenen Seen - hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit im Grünen zu genießen. Und das Beste: Viele Aktivitäten können praktisch direkt vor der Haustüre beginnen.

Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Infrastruktur der Stadt Günzburg mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Gastronomie und Bahnhof. Auch das LEGOLAND Deutschland sowie weitere Freizeitangebote der Region sind schnell erreichbar.

Eine begehrte Wohnadresse im Birket, umgeben von Natur, mit viel Grün, Weitblick und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten - und das bei kurzen Wegen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Dieses versunkene Juwel wartet im Dornröschenschlaf darauf, wieder zum Leben erweckt zu werden und in neuem Glanz zu strahlen.

Ein besonderer Ort für Individualisten, Freigeister und kreative Köpfe, die nicht das Gewöhnliche suchen, sondern Räume und Möglichkeiten für ihre eigenen Ideen.

Besonders spannend ist auch die Möglichkeit, gemeinsam mit der zweiten Doppelhaushälfte ein außergewöhnliches Wohnprojekt zu verwirklichen - für Freunde, Familien oder mehrere Generationen, die Nähe und Gemeinschaft schätzen und trotzdem ihren eigenen Rückzugsort haben möchten.

Lassen Sie sich bei einem Rundgang durch dieses etwas verwunschene Idyll von den Möglichkeiten inspirieren. Wir begleiten Sie dabei sehr gerne.

Auch bei Fragen rund um die Finanzierung stehen wir Ihnen auf Wunsch unterstützend zur Seite.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail und darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich zeigen zu dürfen.

Einige Bilder wurden mithilfe von KI bearbeitet, um das Gestaltungspotenzial des Hauses besser zu veranschaulichen.

Objektbilder:



Kartenausschnitt



Hausansicht Nr. 2

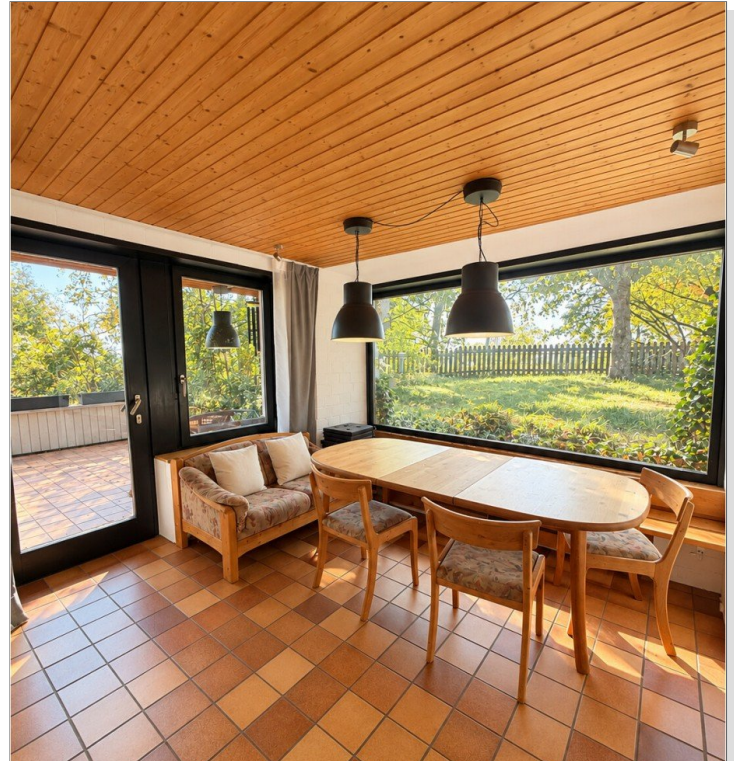
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 9 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-332



Eingangsbereich mit Garagen



EG Essdiele



Eingang mit Garage



EG Wohnraum

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 9 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-332



EG Terrasse



DG Treppenaustritt



EG Küche



DG Eltern mit Galerie

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 9 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-332



DG Kind



DG Badezimmer



DG Balkon von Kind und Eltern aus



UG Windfang

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 9 Zimmer

> 177 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-332



UG Einliegerwohnung Wohn-Schlafrum



UG Einliegerwohnung Badezimmer



UG Einliegerwohnung Essküche



UG Aufgang ins EG Treppenantritt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 9 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-332



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 9 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-332



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 9 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-332



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 9 Zimmer

- > 177 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-332



Ansprechpartner:

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771

E-Mail: a.lehner@hawiel.a.de

Firmendaten:**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71
E-Mail: kontakt@hawiela.de
Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen
 Registernummer: HRB 20894
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt
Neu-Ulm, Kantstr. 8
89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email:
poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Deutschland
E-Mail: info@muenchen.ihk.de
Tel.: (089) 5116-0
Website: <https://www.ihk-muenchen.de/de/>

Ihre Notizen: