

EXPOSÉ

Hier wartet ein Herzensprojekt - DHH zum renovieren, gestalten & auf Wunsch beide Hälften erwerben



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1978
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 180 m²
Grundstücksfläche (ca.): 448 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 498.000,-

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1978
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	180 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	448 m ²
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 / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-06-26
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

> 6 Zimmer

> 180 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-333



Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte in architektonisch interessanter Split-Level-Bauweise wurde Ende der 1970er-/Anfang der 1980er-Jahre errichtet und ist alles andere als ein Haus "von der Stange".

Unterschiedliche Wohnebenen, großzügige Räume und viel Licht verleihen ihr ihren ganz eigenen Charakter.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet die großzügige Hauptwohnebene. Hier befinden sich die Küche, ein separates WC, ein Mehrzweckraum sowie der beeindruckende Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen eine schöne Verbindung zum Außenbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für gemütliche Stunden.

In der oberen Ebene befinden sich die privaten Räume mit mehreren Schlaf- bzw. Kinderzimmern sowie dem großzügigen Badezimmer. Balkon und Außenbereiche unterstreichen auch hier den besonderen Charakter des Hauses.

Ein besonderes Plus bietet die separat nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 55 m². Sie verfügt über einen Vorplatz, ein eigenes Bad, eine Kochmöglichkeit sowie einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich. Durch die Hanglage ist auch diese Ebene angenehm hell und bietet einen direkten Zugang nach draußen. Ideal für Familienmitglieder, Gäste oder zur Vermietung. Zusätzlich befinden sich hier Keller- und Technikräume.

Der eingewachsene Garten befindet sich derzeit im Dornröschenschlaf und wartet darauf, mit neuen Ideen wieder zum Leben erweckt zu werden. Viel Grün, Privatsphäre und die besondere Randlage machen diesen Platz zu einem kleinen Idyll.

Zur Doppelhaushälfte gehört eine Einzelgarage. Ein eigener Eingang mit separatem Zuweg zum Haus unterstreicht die Eigenständigkeit dieser Haushälfte.

Besonders interessant ist auch der gemeinsame Erwerb beider Doppelhaushälften. Ein außergewöhnliches Konzept für zwei Familien, mehrere Generationen oder befreundete Paare, die gemeinsam und dennoch in den eigenen vier Wänden leben möchten. Ebenso bietet sich die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung an. Beide Haushälften verfügen jeweils über eine eigene Einliegerwohnung.

Diese Doppelhaushälfte wird separat angeboten, kann jedoch auch gemeinsam mit der angrenzenden Haushälfte Nr. 2 erworben werden.

Ein Haus für Individualisten und Freigeister - mit Charakter, Platz und vielen Möglichkeiten.

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, die ganz nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen umgesetzt werden können.

Der vorhandene Modernisierungsbedarf wurde bei der Kaufpreisgestaltung bereits berücksichtigt.

Die Bilder wurden teilweise mithilfe von KI optimiert, um das Gestaltungspotenzial zu veranschaulichen.

Ausstattung:

Ausstattung - Das wird geboten:

- außergewöhnliche Split-Level-Architektur auf drei Ebenen
- ca. 180 m² Wohnfläche
- davon ca. 55 m² separat nutzbare Einliegerwohnung
- eigener Eingang mit separatem Zuweg zum Haus
- Öl-Zentralheizung, teilweise erneuert 1998
- teilweise Fußbodenheizung
- Kaminofen für gemütliche Wärme, insbesondere in der Übergangszeit
- gemeinsamer Öltank im Vorgarten für beide Haushälften, Fassungsvermögen ca. 13.000 Liter
- Dach 2008 erneuert
- PV-/Solaranlage auf dem Dach; hierzu liegen keine weiteren technischen Unterlagen oder Anlagendokumentationen vor
- doppelverglaste Holzfenster, Scheiben 2016 erneuert
- Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett, Laminat und Teppich
- großzügige Terrassen mit Zugang zum Garten
- 2 Balkone im oberen Wohnbereich
- Technikräume sowie zusätzliche Stauflächen
- Fassade: teilweise mit weißen Faserzementplatten sowie roten profilierten Faserzementplatten verkleidet; aufgrund des Baualters kann eine Asbesthaltigkeit nicht ausgeschlossen werden.
- eingewachsener Garten mit viel Privatsphäre und Gestaltungspotenzial
- Zum Anwesen gehören eine Einzelgarage auf einer eigenen Flurnummer die an die benachbarte Doppelhaushälfte angegliedert ist. Die Garage ist vom Hauseingang aus in nur wenigen Schritten erreichbar. Die Zufahrt bzw. Erreichbarkeit ist über ein entsprechendes Wegerecht gesichert.

Lagebeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer besonders schönen und ruhigen Randlage von Günzburg, im Wohngebiet "Birket". Diese Wohngegend ist bei Einheimischen und Ortskundigen als gehobene und geschätzte Wohnadresse bekannt. Die Nähe zu Wald, Seen und

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



weitläufigen Grünflächen macht diesen Standort besonders reizvoll.

Unmittelbar an der Natur gelegen, genießen Sie hier einen herrlichen freien Blick ins Grüne. Die angrenzenden unbebauten Flächen vermitteln ein Gefühl von Weite, Ruhe und Privatsphäre - und das, obwohl die Günzburger Innenstadt nur wenige Minuten entfernt ist.

Günzburg selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur und verbindet auf angenehme Weise das Leben in einer überschaubaren Stadt mit kurzen Wegen zu den größeren Zentren der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. Die historische Innenstadt mit ihrem schönen Marktplatz, Cafés, Restaurants und Geschäften lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Auch für Naturliebhaber und Freizeitaktive ist die Lage ideal. Spaziergänge, Jogging- oder Fahrradrunden können praktisch direkt vor der Haustüre beginnen. Die nahe gelegenen Waldgebiete und Seen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und für Aktivitäten im Freien. Mit dem LEGOLAND Deutschland befindet sich zudem eines der bekanntesten Freizeitziele der Region in unmittelbarer Nähe von Günzburg.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahn A8 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Von hier bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Ulm und Stuttgart sowie Augsburg und München. Auch der Bahnhof Günzburg bietet gute Zugverbindungen in die umliegenden Städte und darüber hinaus.

Eine begehrte Wohnlage im Birket, viel Natur, Wald- und Seenähe sowie ein freier Blick ins Grüne - verbunden mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Stadt und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Dieses etwas verwunschene Idyll wartet darauf, aus seinem Dornröschenschlaf geweckt und mit neuen Ideen wieder zum Leben erweckt zu werden. Ein besonderer Ort für Individualisten und Freigeister - aber auch für Freunde, Paare, Familien oder gemeinsame Projektentwickler, die hier ihre ganz eigene Wohnidee verwirklichen möchten.

Besonders reizvoll ist die außergewöhnliche Lage mit viel Grün, Ruhe und freiem, unverbaubarem Blick. Und wer größer denkt, hat die Möglichkeit, gemeinsam mit der angrenzenden Doppelhaushälfte ein ganz besonderes Wohn- oder Gemeinschaftsprojekt entstehen zu lassen.

Kommen Sie vorbei, lassen Sie die Architektur und die Möglichkeiten auf sich wirken und entdecken Sie bei einem Rundgang das Potenzial dieses besonderen Anwesens.

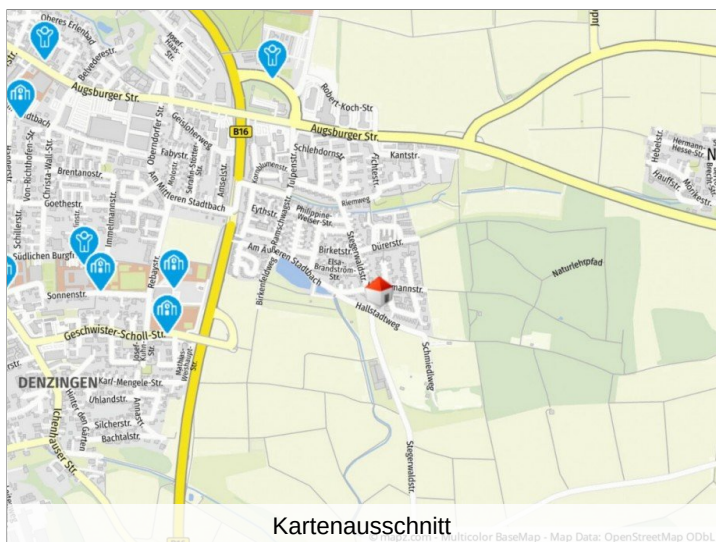
Wir begleiten Sie dabei gerne und stehen Ihnen auf Wunsch auch bei Fragen rund um die Finanzierung zur Seite.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses verwunschene Idyll persönlich zeigen zu dürfen.

Objektbilder:



Hausansicht 2



Kartenausschnitt

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



Hausansicht 2a



Eingang Haus 2a



Hauszugang mit Garage



EG Windfang

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



EG Wohnraum



EG Mehrzweckraum



EG Wohnraum



EG Küche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



EG oberer Sitzplatz



DG Split-Level



EG Treppenaufgang in DG



DG Kinderzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



DG Balkon



DG Loggia



DG Eltern



DG Badezimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



UG Einliegerwohnung unterer Sitzplatz



UG Einliegerwohnung Bad



UG Vorplatz zur Einliegerwohnung



UG Einliegerwohnung Schlaf-und Wohnraum mit Küchenzeile

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



Einliegerwohnung Schlaf-und Wohnraum mit Zugang zum unteren Sitzplatz

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

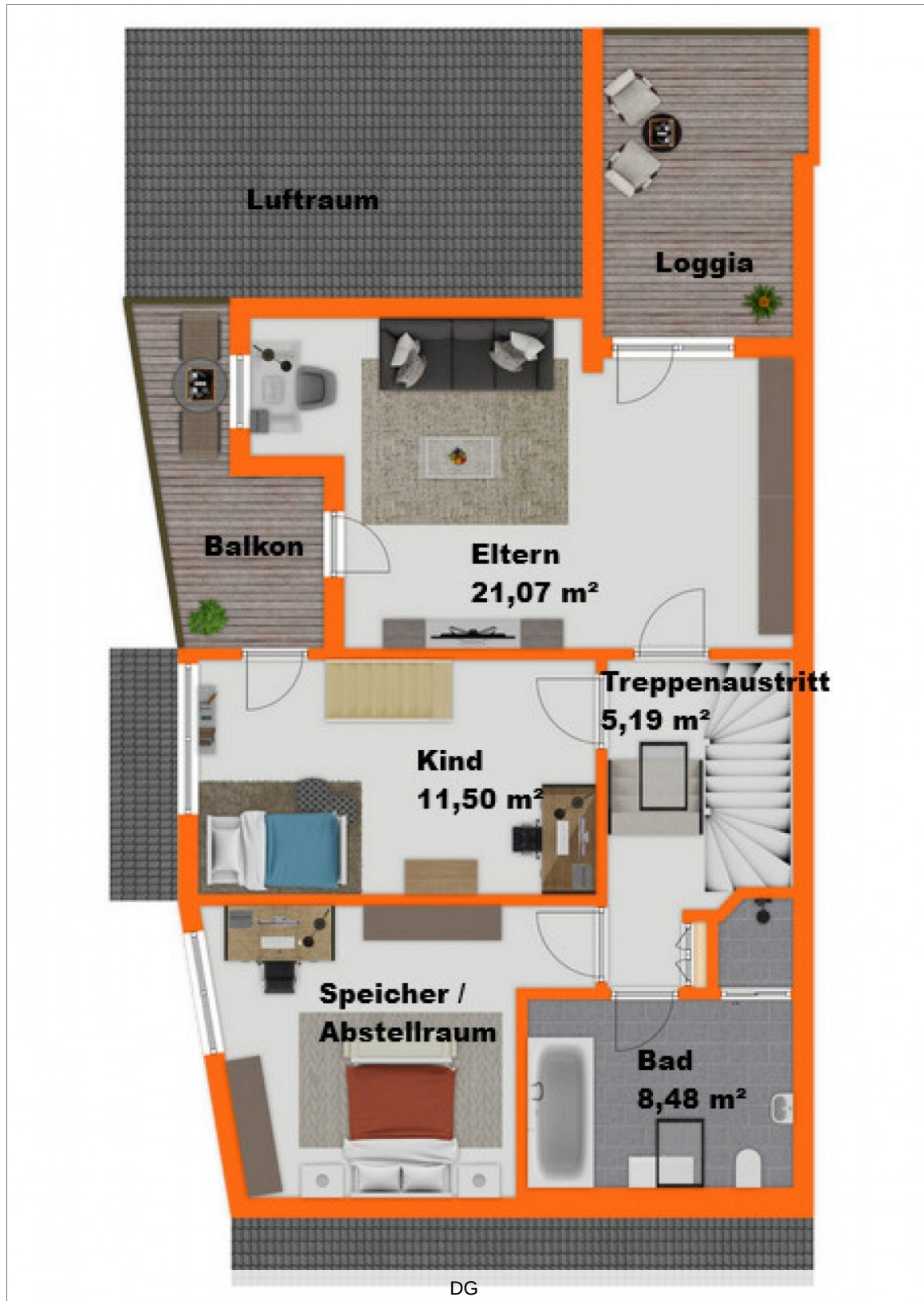
- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

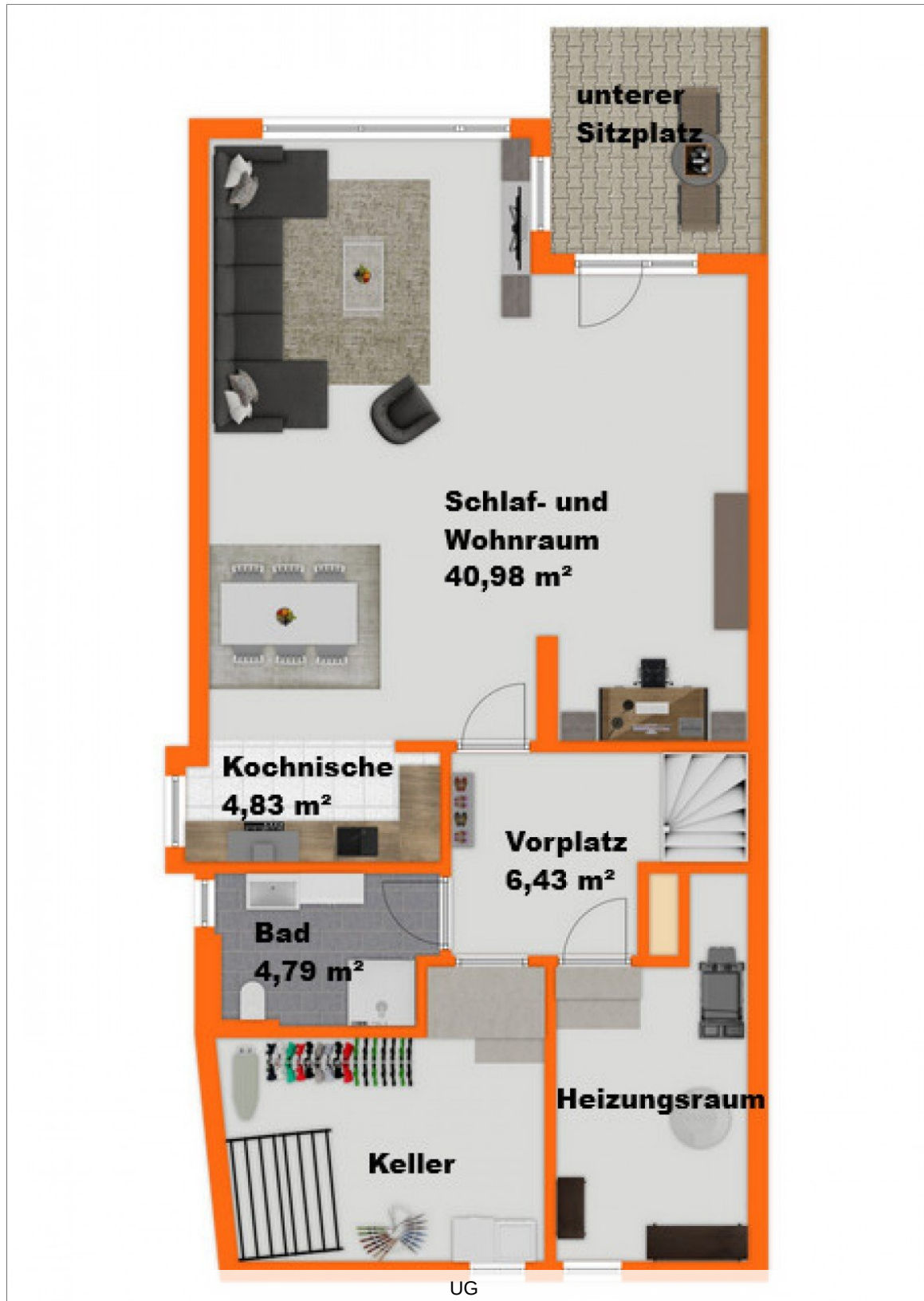
- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Günzburg
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-333



Ansprechpartner:

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771

E-Mail: a.lehner@hawiela.de

Firmendaten:**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71

E-Mail: kontakt@hawiel.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: