



EXPOSÉ

Seltene Gelegenheit: Ein Architektenhaus zum Verlieben - mit Garten, Freiraum & vielen Möglichkeiten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89312 Günzburg
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 172 m²
Grundstücksfläche (ca.): 910 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 500.000,-

HAWIELA Immobilien GmbH

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

> Einfamilienhaus

> Günzburg

> 7 Zimmer

> 172 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL- Hawiela 287



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89312 Günzburg
Baujahr	1972
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	172 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	910 m ²
Kaufpreis	500.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	135,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-04-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 7 Zimmer

- > 172 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL- Hawiela 287



Objektbeschreibung:

Großzügiges Wohnen mit vielen Möglichkeiten - Ihr neues Zuhause für Familie, Arbeiten & Leben

In einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, in dem Nachbarschaft noch gelebt wird, befindet sich dieses großzügige Architektenhaus, das sich über zwei Etagen erstreckt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein außergewöhnliches, nach oben offenes Atrium - ein beeindruckendes Entrée, das Familie, Gäste oder auch Kunden stilvoll willkommen heißt.

Wohnen auf einer Ebene - Komfort im Erdgeschoss:
Das Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150 m² und einem durchdachten Grundriss.

- Heller, weitläufiger Wohnbereich über 55 m²
- Direkter Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten
- Separate Küche mit Einbauküche - perfekt für gesellige Kochabende
- Angrenzendes Esszimmer mit Speise
- Drei flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen, Kinder, Homeoffice)
- Badezimmer sowie abgetrennter Garderobebereich
- Direkter Zugang zur massiv gebauten Doppelgarage

Besonders hervorzuheben: Das Wohnen auf einer Ebene bietet höchsten Komfort - ideal auch für späteres, altersgerechtes Wohnen.

Untergeschoss - Raum für Ideen und Visionen:

- Vier großzügige Räume - flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Büro- oder Hobbyräume
- WC und Dusche vorhanden
- Separater Bereich ideal für eine Einliegerwohnung oder Gewerbenutzung
- Highlight: Ein gefliestes Indoor-Schwimmbecken (ca. 3 x 5 m), das mit etwas Liebe wieder zum Leben erweckt werden kann

Ob als eigenständige Einliegerwohnung für Familienangehörige, als stilvoller Wellnessbereich mit Sauna und Ruhezone, als kreatives Studio oder Atelier - dieses Haus bietet Ihnen außergewöhnlich viele Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Auch für Ihre Geschäftsidee ist hier der perfekte Raum gegeben: Ob Praxis für Gesundheit und Therapie, Büro, Coaching- oder Beratungsräume, Kosmetikstudio, Hundepflege oder ein kleines, feines Gewerbe - Arbeiten und Wohnen lassen sich hier ideal miteinander verbinden.

Ebenso denkbar sind ein großzügiger Hobbybereich, Fitnessraum, Heimkino oder ein exklusiver Rückzugsort ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Hier verwirklichen Sie nicht nur Wohnträume - sondern Lebenskonzepte.

Ein Gartenparadies auf über 900 m²:
Das wunderschöne, eingewachsene Grundstück bietet alles, was das Herz begehrt.

- Großzügige Terrasse für entspannte Stunden
- Viel Platz für Kinder, Spiel und Erholung oder individuelle Gartengestaltung
- Hier können Gartenliebhaber ihre Ideen verwirklichen und ein echtes Paradies schaffen.

Lage & Potenzial:

Ruhig am Ortsrand gelegen und eingebettet in eine sympathische Nachbarschaft, genießen Sie hier eine seltene Kombination aus Privatsphäre und Gemeinschaft.

Unser Fazit:

Ein echtes Raumwunder mit ca. 172 m² Wohnfläche, verteilt auf 7 Zimmer, ergänzt durch zahlreiche zusätzliche Nutzflächen.

Ausstattung:

Das steckt drin:

- Individuell geplantes Architektenhaus in hochwertiger, massiver Betonbauweise
- 2002 Dachsanierungen (hochwertige Aluminium-Dacheindeckung)
- sichtbarer Klinkermauerwerk mit besonderem Charme
- Sollnhofer Natursteinboden
- Elektroheizung mit Fußbodenheizung (erneuerungsbedürftig - bereits im Kaufpreis berücksichtigt)
- Großzügiger Wohnbereich
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer sowie zusätzliches WC und Duschbad
- Überdachtes Atrium als einladender Eingangsbereich
- Sonnige Terrasse mit direktem Gartenzugang

- Gefliestes Indoor-Schwimmbecken (reaktivierbar)
- Vier zusätzliche Räume im Untergeschoss (vielseitig nutzbar)
- Duschbad und WC
- Weinkeller und Technikraum

- Massiv gebaute Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Großes, eingewachsenes Grundstück

Das Haus ist sofort bezugsbereit, bietet jedoch gleichzeitig großes Potenzial zur individuellen Modernisierung, Sanierung und Gestaltung - perfekt für alle, die ihren eigenen Wohnraum verwirklichen möchten.

Lagebeschreibung:

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 7 Zimmer

- > 172 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL- Hawiela 287



Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Günzburg - angenehm ruhig und zugleich hervorragend angebunden.

Am Ortsrand, direkt am Wiesenrand gelegen, genießen Sie hier eine idyllische Wohnatmosphäre mit viel Natur und Freiraum. Spaziergänge, Freizeitaktivitäten im Grünen oder einfach entspannte Stunden im eigenen Garten lassen sich hier wunderbar verwirklichen.

Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Augsburg, Ulm und München - ideal für Berufspendler.

Günzburg selbst überzeugt mit einer gewachsenen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Auch die charmante Altstadt lädt zum Verweilen ein und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 135.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Hat dieses besondere Zuhause Ihr Interesse geweckt? Diese seltene Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Das Haus präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand - bietet jedoch genau darin eine große Chance: ideal für Handwerker, kreative Köpfe oder Individualisten, die ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten.

Unter dem Motto "Man kann - muss aber nicht" eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten: Mit überschaubarem Aufwand sofort einziehen oder Schritt für Schritt nach Ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten.

Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf auch bei der Finanzierung und begleiten Sie persönlich auf dem Weg in Ihr neues Zuhause.

Besichtigungen für diese besondere Rarität koordinieren wir gerne - wir freuen uns auf Ihre Anfrage per E-Mail, um Ihnen dieses einzigartige Objekt näher vorzustellen.

Lassen Sie sich begeistern - solche Immobilien findet man nicht alle Tage.

Objektbilder:



Hausansicht



Luftbild

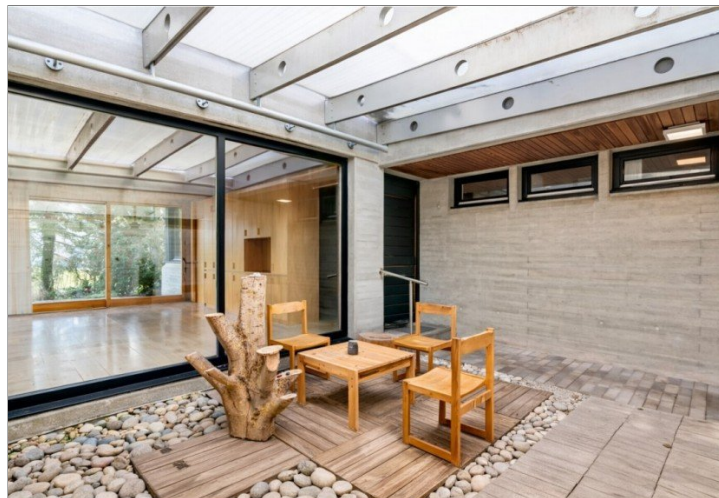
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 7 Zimmer

- > 172 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL- Hawiela 287



Lage am Ortsrand



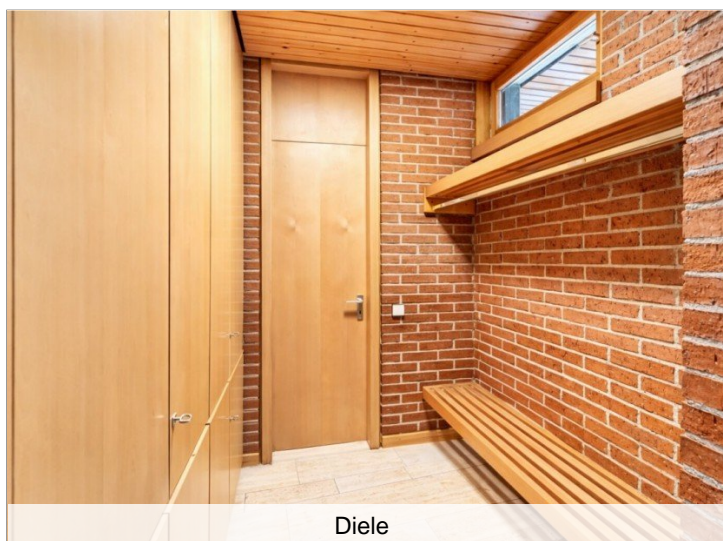
Entree



Hausansicht Garten



Terrasse - Gartenzugang.jpg



Diele



EG Wohnbereich mit Kamin

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 7 Zimmer

- > 172 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL- Hawiela 287



EG Küche mit EBK



EG Zimmerbeispiel - so könnte es aussehen



EG Schlafzimmer



KG Büro



EG Zimmerbeispiel



KG Hobbyraum

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 7 Zimmer

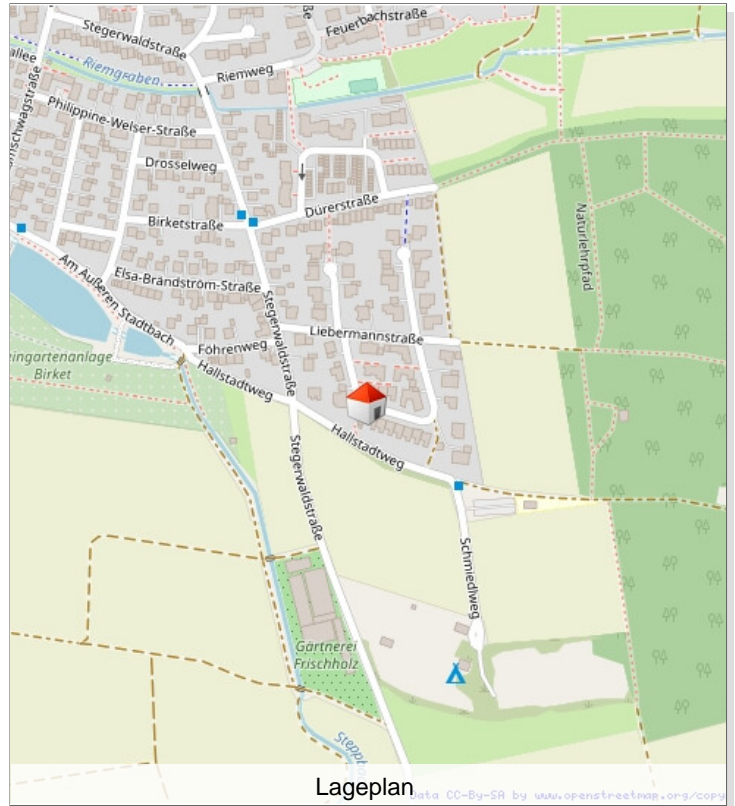
- > 172 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL- Hawiela 287



KG Hobbyraum - so könnte es ausschauen



KG Zimmerbeispiel



Lageplan Data CC-BY-SA by www.openstreetmap.org/copy

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 7 Zimmer

- > 172 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL- Hawiela 287



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 7 Zimmer

- > 172 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL- Hawiela 287



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg
- > 7 Zimmer

- > 172 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL- Hawiela 287



Grundriss KG Ogulo

