



# EXPOSÉ

## Verkauft ° Gepflegtes Reiheneckhaus mit Garage und Carport



### ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus  
Adresse: 89312 Günzburg / Wasserburg  
Baujahr: 1973  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 126 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 278 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 4  
Balkon: ja

**VERKAUFT**

**HAWIELA Immobilien GmbH**

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

> Reiheneckhaus  
> Günzburg / Wasserburg  
> 5 Zimmer

> 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: AR-HAWIELA-200



## Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	89312 Günzburg / Wasserburg, Gerhart-Hauptmann-Str. 15 b
Baujahr	1973
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	126 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	278 m <sup>2</sup>
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1973
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
Flurstück	1702/40
bezugsfrei ab	kurzfristig

## Objektbeschreibung:

Heute heißen wir Sie herzlich willkommen in der Gerhart-Hauptmann-Straße 15b - einem charmanten Reiheneckhaus für Familien in Günzburg. Der Herbst zeigt sich hier von seiner schönsten Seite: Nach einem kurzen Schauer hat sich der Himmel geöffnet, und die Sonne wirft ihr goldenes Licht auf die Bäume im Garten. Auf der überdachten Terrasse, die direkt an das Wohnzimmer grenzt, ist noch ein Rest Sommer spürbar - ideal für das Frühstück am Morgen oder ein gemütliches Beisammensein am Abend.

Ein kleines Paradies für Kinder und Naturfreunde entfaltet sich vor uns. Der Garten ist ein farbenfroher Rückzugsort, der zum Spielen und Entspannen einlädt - und vielleicht bald Raum für Trampolin oder Sandkasten bietet. Ruhig und in angenehmer Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern liegt das Haus hier, und dennoch sind Kindergarten, Schule und Spielplätze nur wenige Minuten entfernt - eine perfekte Basis für ein fröhliches Familienleben.

Innen erwartet uns auf drei Etagen eine Wohnfläche von etwa 125 m<sup>2</sup>: Im Erdgeschoss öffnet sich das helle, großzügige Wohnzimmer - ein Raum, der wie geschaffen ist für entspannte Familienzeit, gemeinsames Lachen und die kleinen Abenteuer des Alltags. Die großen Fensterflächen fangen das Tageslicht ein und schaffen eine einladende Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt auch mit Blick in den Garten. Die moderne Einbauküche schenken Ihnen die Eigentümer. Schön finden wir, dass die Treppen im Treppenhaus verläuft und nicht im Wohnbereich wie in so vielen Doppelhäusern.

Im Obergeschoss finden wir drei Zimmer - ein Arbeitszimmer (ca. 9 m<sup>2</sup>) ein Kinderzimmer (9,08 m<sup>2</sup>) und das Schlafzimmer 16,8 m<sup>2</sup>. Ein Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und Blick in den grünen Garten mit der schönen und praktischen Gartenhütte. Ganz oben im Dachgeschoss überrascht ein gemütliches Studio - perfekt als Spielzimmer, Kreativbereich oder Kinderzimmer.

Obwohl das Haus 1973 erbaut wurde, strahlt es dank der Renovierung von 2016 modernen Wohnkomfort aus. Gemütlichen Laminat in den Wohnbereichen, Fliesen in Diele und Küche. Was sich auf eine Renovierung freut, ist das Badezimmer. Wir haben es für Sie virtuell schon mal gemacht, in Natura sind Sie dann dran. Wie gefällt Ihnen unser Vorschlag? Ebenso die Heizung, sie stammt aus dem Jahre 1994.

Besonders praktisch: Der Keller hat einen direkten Zugang zum Garten, ideal für die Lagerung von Gartenutensilien und Kinderfahrrädern.

Eine Garage auf dem direkt angrenzenden Grundstück können Sie für 15.000,- erwerben. Der an das Haus angebaute Carport bieten ebenso Stellplätze für die Autos und Schutz vor Wind und Wetter.

## Ausstattung:

Dieses Reiheneckhaus bringt das Beste aus beiden Welten zusammen: den Charme eines soliden Baus aus den 70ern und die Frische einer umfassenden Renovierung im Jahr 2016. Die jetzigen Eigentümer haben hier ganze Arbeit geleistet und das Haus nicht nur zeitgemäß, sondern auch äußerst geschmackvoll erneuert.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer charmanten und familienfreundlichen

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



Umgebung, die sich durch eine ruhige Nachbarschaft mit kleinen Wohnstraßen auszeichnet. Die Gemeinde beherbergt eine lebhafte Gemeinschaft mit zahlreichen jungen Familien, was sich in einem Anteil von etwa 20 Prozent an Bewohnern unter 18 Jahren widerspiegelt. Diese Umgebung bietet sowohl Geborgenheit als auch die Möglichkeit, unbeschwert aufzuwachsen.

Nicht weit von der Immobilie entfernt, sind mehrere Spielplätze zu finden, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und somit vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Kinder bieten. Für spontane Besorgungen und den Wocheneinkauf sind Supermärkte wie der Yilpa Supermarkt und Lidl in weniger als zehn Minuten Fußweg erreichbar. Darüber hinaus liegen Drogerien in einer ähnlichen Entfernung, was alltägliche Besorgungen erleichtert.

Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und das Augenkompetenz Zentrum Günzburg hervorragend abgedeckt. Für junge Familien ist es beruhigend zu wissen, dass Bildungseinrichtungen nicht weit entfernt liegen. Die Grundschule auf der Bleiche kann in etwa zehn Minuten erreicht werden, und auch weiterführende Schulen wie die Private Montessori-Weltkinderschule sind in der Nähe.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in komfortabler Nähe. Die Bahnstation Wasserburg (Günz) ist ebenfalls nur etwa einen Kilometer entfernt, was Pendlern zu Gute kommt. Für weiter entfernte Reisen ist der nächstgelegene internationale Flughafen München etwa 120 Kilometer entfernt, was komfortable Anbindungen für gelegentliche Flüge bietet.

Die Nähe zu Parks wie der Hagenweide und dem Gewässerpark Günzau lädt zu entspannten Spaziergängen in der Natur ein. Auch sportive Familien kommen nicht zu kurz, denn es gibt verschiedene Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten in der Umgebung.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor.

Der Preis ist in unseren Augen unschlagbar, bis auf ein Badezimmer und die Heizung und Kleinigkeiten wie hier und da kleinere Instandsetzung kaufen Sie ein solides Haus.

- Baujahr: 1973, komplett renoviert und teilweise modernisiert in 2016
- Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 294 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5 - ideal für Familien
- Ausstattung: Überdachte Terrasse, Balkon, Carport, Garage auf separatem Grundstück.
- Preis: 384.000 EUR zzgl. 15.000,- für die Garage

Ein Zuhause, das Komfort und Gemütlichkeit vereint - besuchen Sie uns

und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre verzaubern.

## Objektbilder:



Ansicht



Anicht Eingang

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



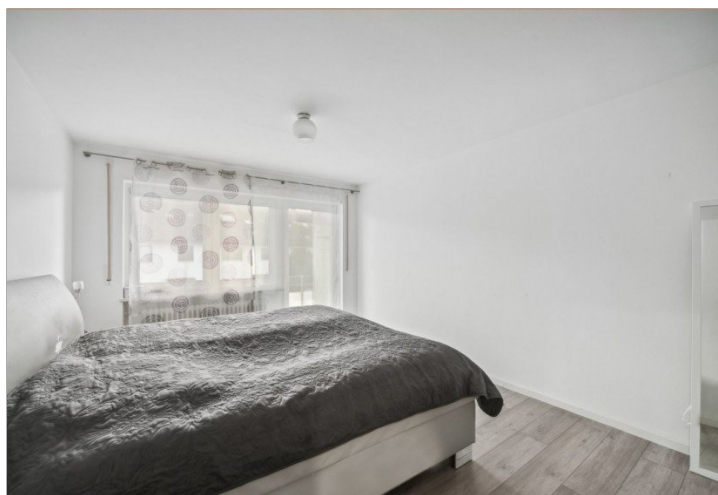
Einbauküche



Terrasse



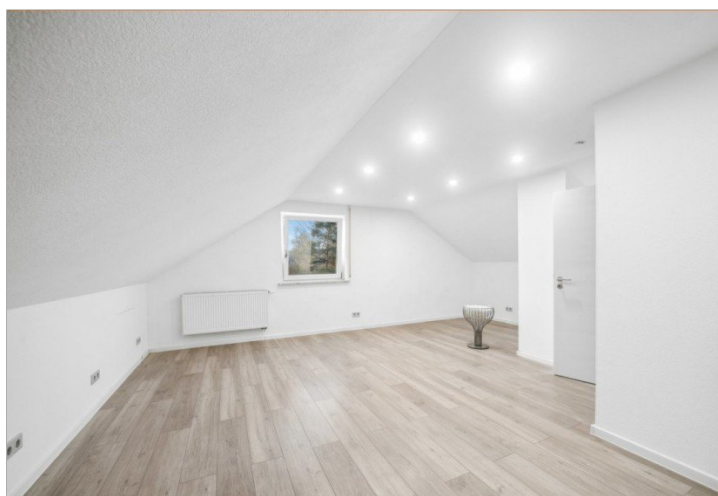
Küche



Schlafzimmer



wohzimmer

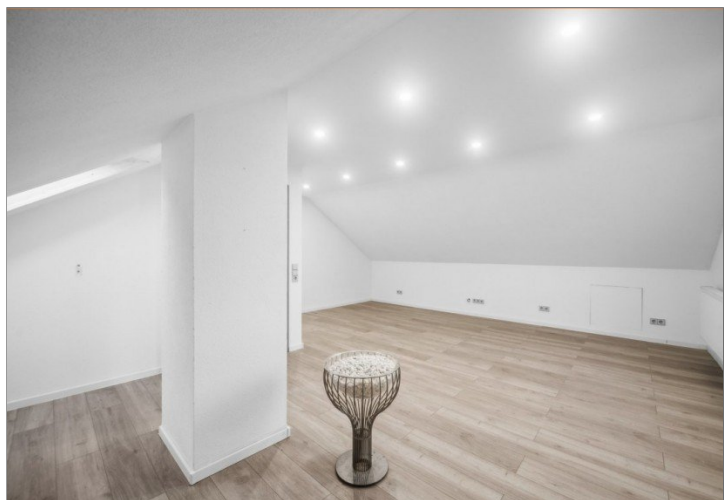


Dachstudio

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



Dachstudio



QR-Lageplan

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



GR AB

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



GR EG

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



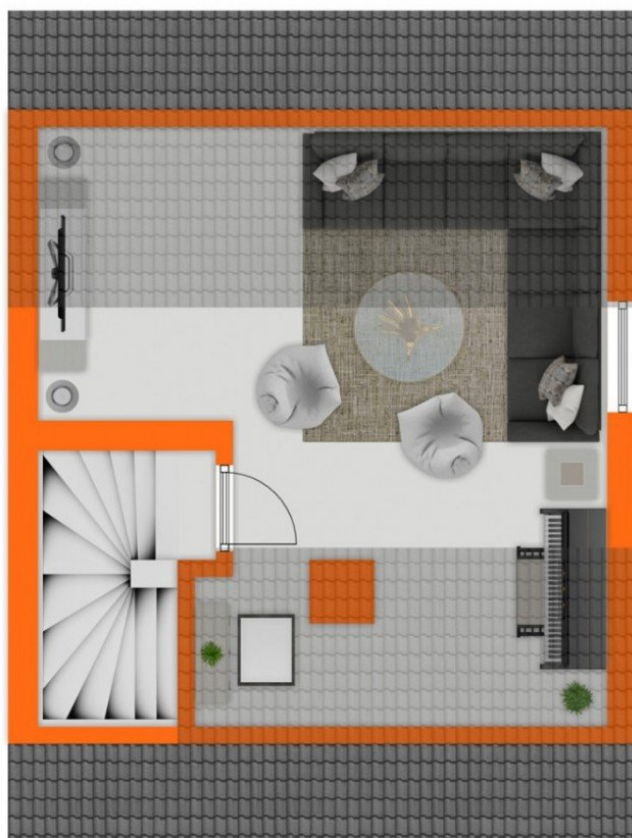
GR OG

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



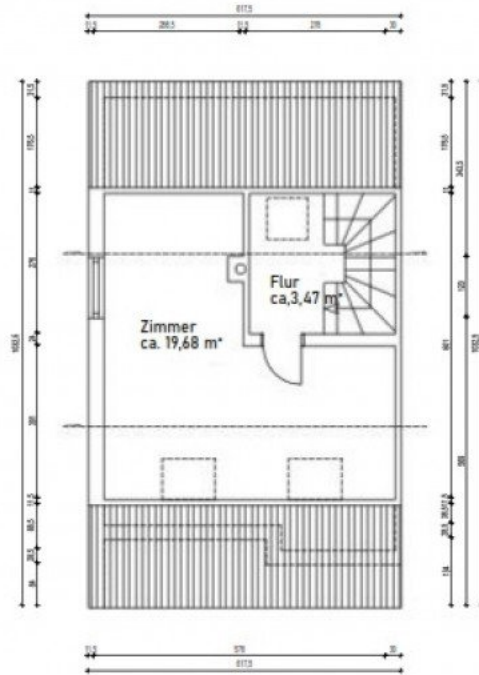
GR DG

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



OBJEKTDATEN
Doppelhaushälfte Gerhart-Hauptmann-Str. 15b in 89012 Leupheim

AUFTRAGGEBER
Innoport GmbH Ritterstraße 8 33602 Bielefeld

AUFTRAGNEHMER
InnoMelo GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg

PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Gerhart-Hauptmann-Str. 15b, DG	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer VRI02E	Plannummer 2
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 01.11.2024	Geszeichnet von InnoMelo GmbH

ARCHITEKT

HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßt und seinen Plan, sowie die Wohnflächenberechnung erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude sollte vom Auftragnehmer nicht besichtigt und abgemessen. Dieser ist für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Architekten als Prüfgrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.

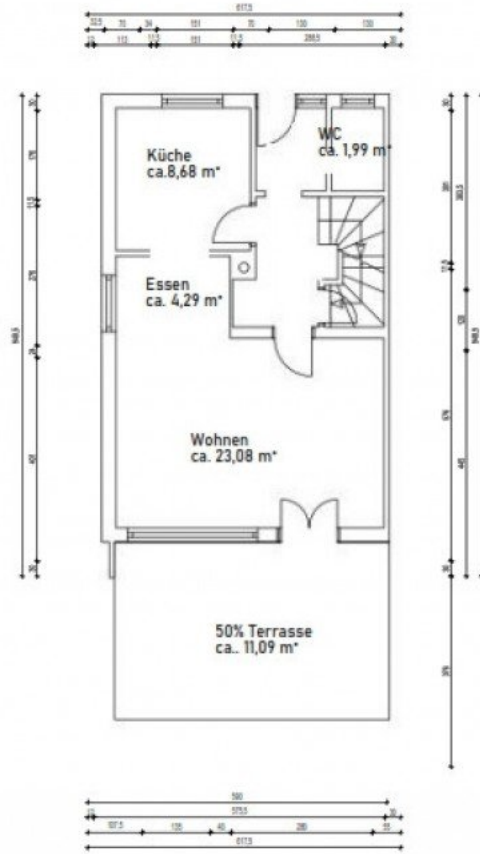
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Flur	3,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,68 m <sup>2</sup>
Insgesamt	23,15 m <sup>2</sup>
Gesamtobjekt	123,97 m <sup>2</sup>
Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	

Grundriss DG mit Wohnflächenberechnung\_001

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
WC	1,99 m <sup>2</sup>
WF	2,65 m <sup>2</sup>
Küche	8,68 m <sup>2</sup>
Flur	4,85 m <sup>2</sup>
Essen	4,29 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23,08 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	11,09 m <sup>2</sup>
Insgesamt	56,34 m <sup>2</sup>
Gesamtobjekt	125,97 m <sup>2</sup>

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

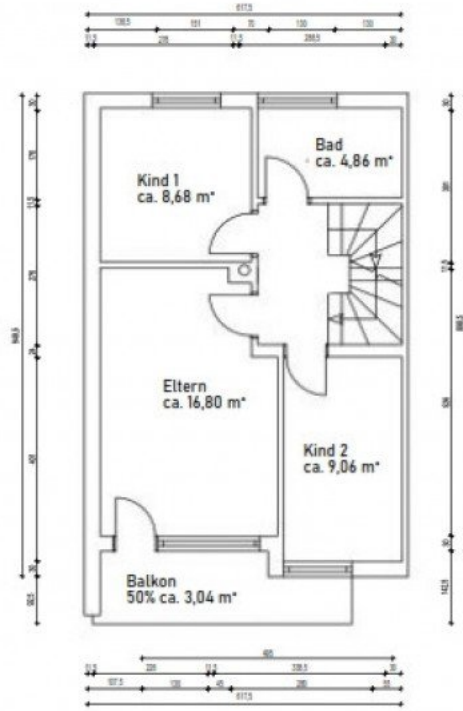
OBJEKTDATEN	
Doppelhaushälfte Gerhart-Hauptmann-Str. 15b in 89012 Leihem	
AUFTRAGGEBER	
Innoport GmbH Ritterstraße 8 33602 Bielefeld	
AUFTRAGNEHMER	
InnoMesse GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg	
PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Gerhart-Hauptmann-Str. 15b, EG	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer VRI02E	Plannummer 1
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 01.11.2024	Geszeichnet von InnoMesse GmbH
ARCHITEKT	
	
HAFTUNGS-AUSSCHLUSS	
Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vermaßt und besetzt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude sowie vom Auftragnehmer nicht besetzt und abgemessen. Dieser ist für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernehmen. Die bereitgestellten Dokumente wurden vom Architekten als Prüfgrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.	

Grundriss EG mit Wohnflächenberechnung\_001

# Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 5 Zimmer

- > 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-200



OBJEKTDATEN
Doppelhaushälfte Gerhart-Hauptmann-Str. 15b in 89012 Leihham

AUFTRAGGEBER
Innoget GmbH Ritterstraße 8 13689 Bielefeld

AUFTRAGNEHMER
InnoMelo GmbH Lange Reihe 22 20099 Hamburg

PLANINFORMATIONEN	
Planinhalt Grundriss Gerhart-Hauptmann-Str. 15b, OG	
Grundlage Bestandszeichnung vom unbekannt	
Projektnummer VRIJGE	Plannummer 2
Format in DIN A4	Maßstab 1:100
Erstellt am 01.11.2024	Geszeichnet von InnoMelo GmbH

ARCHITEKT

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Bad	4,86 m <sup>2</sup>
Flur	4,54 m <sup>2</sup>
Kind 1	8,68 m <sup>2</sup>
Kind 2	9,06 m <sup>2</sup>
Eltern	16,80 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	3,04 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>46,48 m<sup>2</sup></b>
Gesamtobjekt	125,97 m <sup>2</sup>

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

HAFTUNGS-AUSSCHLUSS
Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente vernünftig und sorgfältig Pläne, sowie eine Wohnflächenberechnung erstellt. Maße, welche auf den bereitgestellten Bestandsplänen nicht vorhanden waren, wurden nach bestem Wissen und Gewissen grafisch ermittelt und ergänzt. Das Gebäude sollte vom Auftragnehmer nicht besichtigt und abgemessen. Dieser ist für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die fertiggestellten Dokumente wurden vom Architekten als Prüfgrundlage genutzt. Der Architekt übernimmt keine Haftung für konstruktive und statische Informationen. Die vorliegenden Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung verwendbar.

Grundriss OG mit Wohnflächenberechnung\_001

