

# EXPOSÉ

## Viel Platz & Möglichkeiten: Haus mit Ausbaupotenzial für Eigennutzer & Handwerker



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 89312 Günzburg / Wasserburg  
Baujahr: 1960  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 96 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 553 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 1  
Terrasse: ja  
Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 319.000,-**

**HAWIELA Immobilien GmbH**

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

> Einfamilienhaus  
> Günzburg / Wasserburg  
> 4 Zimmer

> 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: AL-HAWIELA-292



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89312 Günzburg / Wasserburg
Baujahr	1960
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	96 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	553 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	319.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	131,36 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Dieses teilrenovierte Haus bietet eine wunderbare Grundlage für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause ganz nach ihren persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Ob handwerklich begabte Eigennutzer, Paare mit Platzbedarf, junge

Familien oder Investoren - hier eröffnet sich ein echtes Stück Freiheit für Ausbau, Umbau und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Schon heute strahlt das Haus einen gewissen Charme aus und wartet darauf, mit Leben, Ideen und Liebe zum Detail vollendet zu werden. Genau darin liegt der besondere Reiz: Sie gestalten nicht einfach nur ein Haus - Sie erschaffen Ihr ganz persönliches Zuhause.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer - ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die vorhandene Küche mit Einbaueile bietet eine solide Basis und lässt sich ganz nach Ihren Wünschen weiterentwickeln.

Das Badezimmer mit Eckbadewanne wartet noch auf den letzten Feinschliff und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre ganz persönliche Wohlfühloase zu gestalten. Ein praktischer Abstellraum rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Dachgeschoss überzeugt mit zwei Schlafzimmern und einer praktischen Ankleide. Ob als Rückzugsort, Homeoffice oder Gästebereich - hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Das Dachgeschoss ist bis auf den Treppenaufgang bereits weitgehend renoviert.

Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich: Der Garten bietet viel Platz für Ihre Ideen und Träume. Ob sonnige Terrasse, Spielbereich für Kinder, liebevoll angelegte Beete, ein Gartenhaus oder sogar ein kleiner Pool - hier können Sie sich Ihren ganz persönlichen Rückzugsort im Grünen schaffen.

Die Immobilie ist bereits teilweise renoviert, jedoch sind noch einige Arbeiten zu vollenden. Mit überschaubarem Einsatz und handwerklichem Geschick kann hier ein echtes Schmuckstück entstehen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Raum für Hobby, Werkstatt, Lager oder kreative Projekte - perfekt für alle, die Platz für ihre Ideen brauchen.

### Wichtiger Hinweis:

Wir möchten bewusst nichts beschönigen - dieses Haus richtet sich an Käufer, die Freude am Gestalten und Fertigstellen haben. Einige Arbeiten sind noch auszuführen, ein engagierter Handwerker oder Individualist ist hier klar im Vorteil. Ein Teil der Materialien ist bereits vorhanden und kann direkt verwendet werden.

Ein Haus mit Charakter, viel Potenzial und der seltenen Chance, etwas ganz Eigenes zu erschaffen - es freut sich auf neue Bewohner, die ihm den letzten Schliff verleihen und es mit Leben füllen.

## Ausstattung:

Das steckt drin:

-Teilrenoviertes Haus mit viel Gestaltungspotenzial

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 4 Zimmer

- > 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-292



- Neue Laminatböden im DG
- teilweise neue Kunststofffenster 3- Fachverglast in Weiß
- Einbauküche als gute Basis vorhanden
- Großzügige Raumaufteilung im Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- Zwei Schlafzimmer im DG
- Praktische Ankleide im DG
  
- Voll unterkellert - viel Platz für Lager, Hobby oder Werkstatt

Ideal für Handwerker, Eigennutzer oder Investoren

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Günzburg-Wasserburg - einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft und hoher Lebensqualität.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus entspanntem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Anbindung für Pendler.

Die nahegelegene Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Ulm, Augsburg und München - ideal für Berufspendler und alle, die flexibel bleiben möchten.

Wasserburg selbst überzeugt durch seinen gewachsenen, dörflichen Charakter, viel Ruhe und ein harmonisches Umfeld - ein Ort, an dem Kinder noch unbeschwert aufwachsen können und Nachbarschaft gelebt wird.

Die große Kreisstadt Günzburg bietet Ihnen darüber hinaus eine ausgezeichnete Infrastruktur:  
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Bummeln und Verweilen ein. Kindergärten, Schulen sowie ein modernes Krankenhaus und eine sehr gute medizinische Versorgung sorgen für ein sicheres und komfortables Lebensumfeld.

Auch in der Freizeit hat Günzburg viel zu bieten: Ob Spaziergänge entlang der Donau, vielfältige Sport- und Freizeitangebote oder ein Ausflug ins bekannte Legoland - hier kommt garantiert keine Langeweile auf.

Eine Lage, die Ruhe, Natur, Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung ideal miteinander verbindet - perfekt für Familien, Paare und Pendler.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.4.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 131.36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Dieses Haus ist ein echtes Ausbauhaus mit Herz und bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume Schritt für Schritt zu verwirklichen. Mit viel Liebe, Ideen und handwerklichem Geschick kann hier ein ganz besonderes Zuhause entstehen - individuell, persönlich und genau nach Ihren Vorstellungen.

Die Immobilie eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten - ob als gemütliches Familiennest, großzügiges Zuhause für Paare mit Platzbedarf oder als spannendes Projekt für Investoren.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst ein Bild von diesem besonderen Objekt zu machen. Bitte melden Sie sich hierfür bevorzugt per E-Mail bei uns.

Bei Bedarf unterstützen wir Sie selbstverständlich auch gerne bei der Finanzierung mit unserer Erfahrung und unserem Netzwerk.

Der Einzug ist nach Absprache mit den Eigentümern möglich.

## Objektbilder:



Zufahrt mit Garage

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 4 Zimmer

- > 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-292



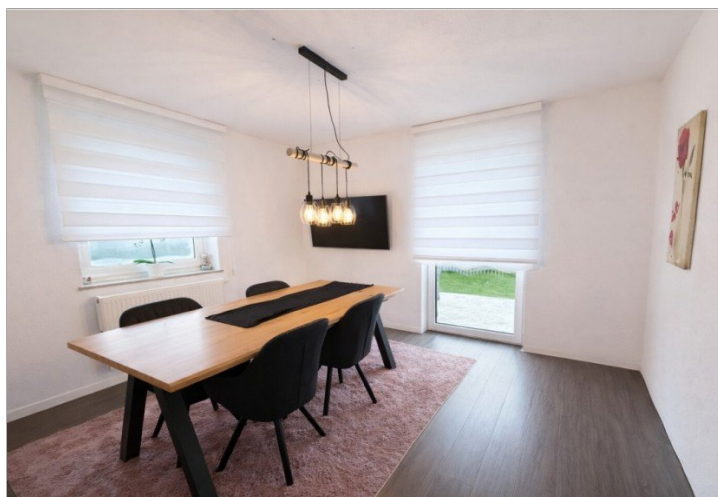
Garten mit Garage



EG Küche mit Einbauzeile



Haus mit Garten



EG Esszimmer



EG Diele



EG Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 4 Zimmer

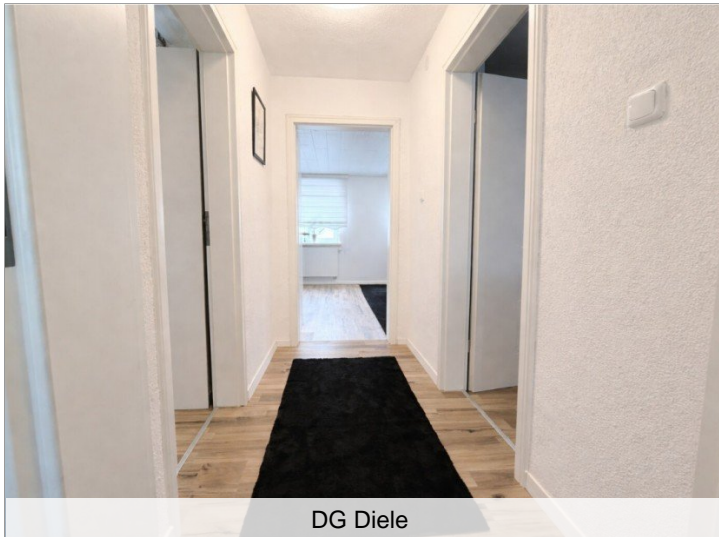
- > 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-292



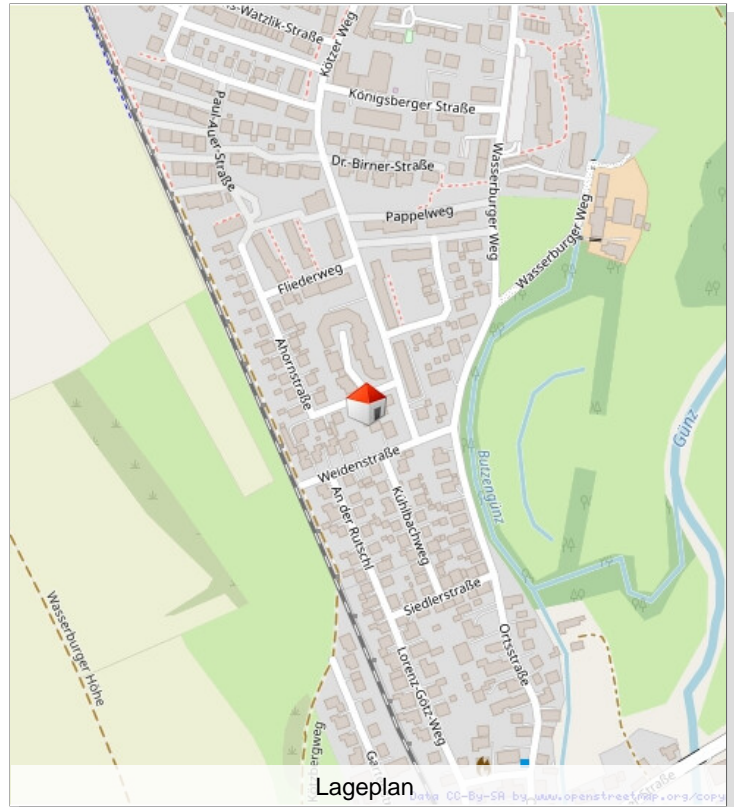
EG Badezimmer



DG Ankleide



DG Diele



Lageplan

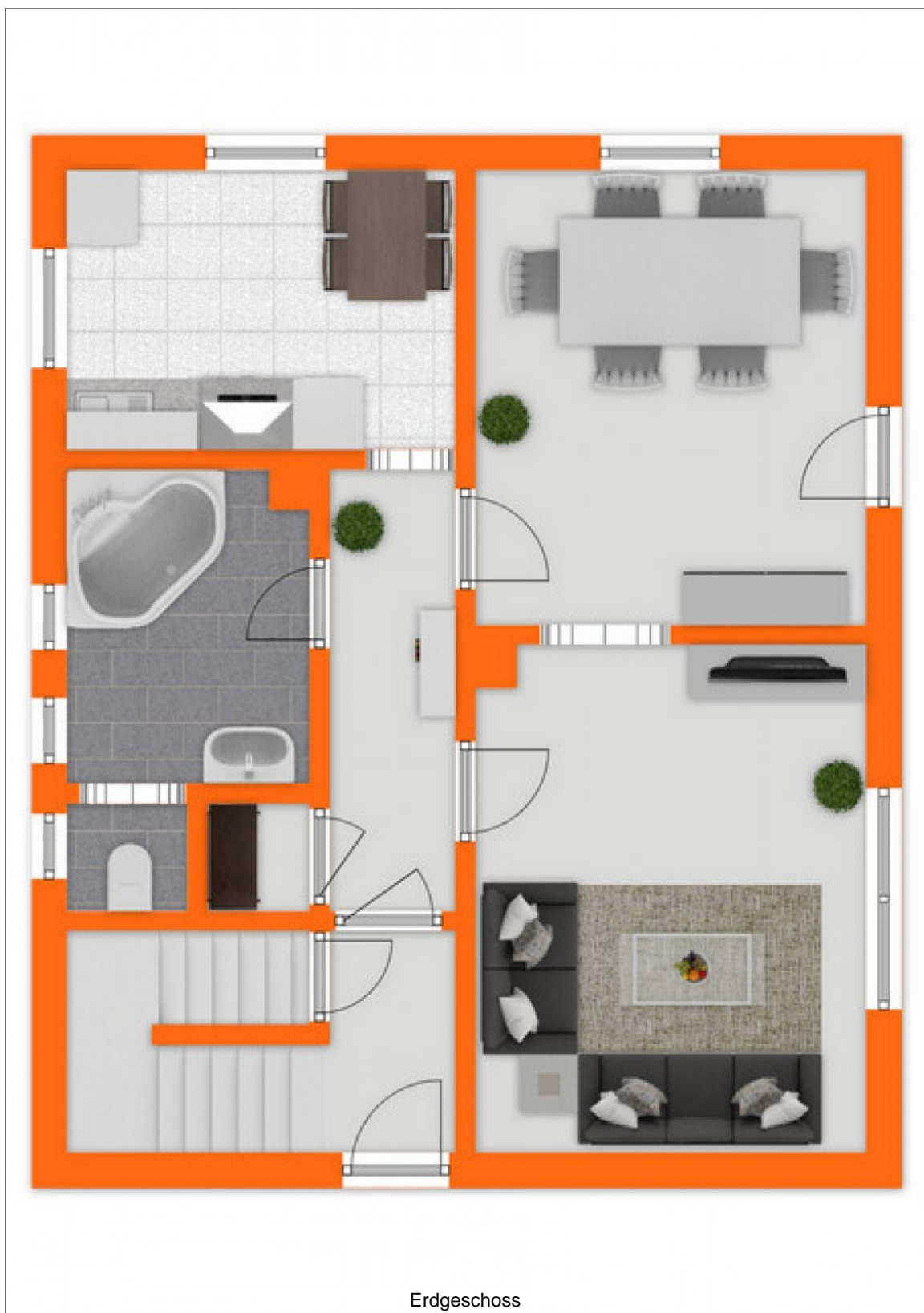


DG Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 4 Zimmer

- > 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-292



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 4 Zimmer

- > 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-292

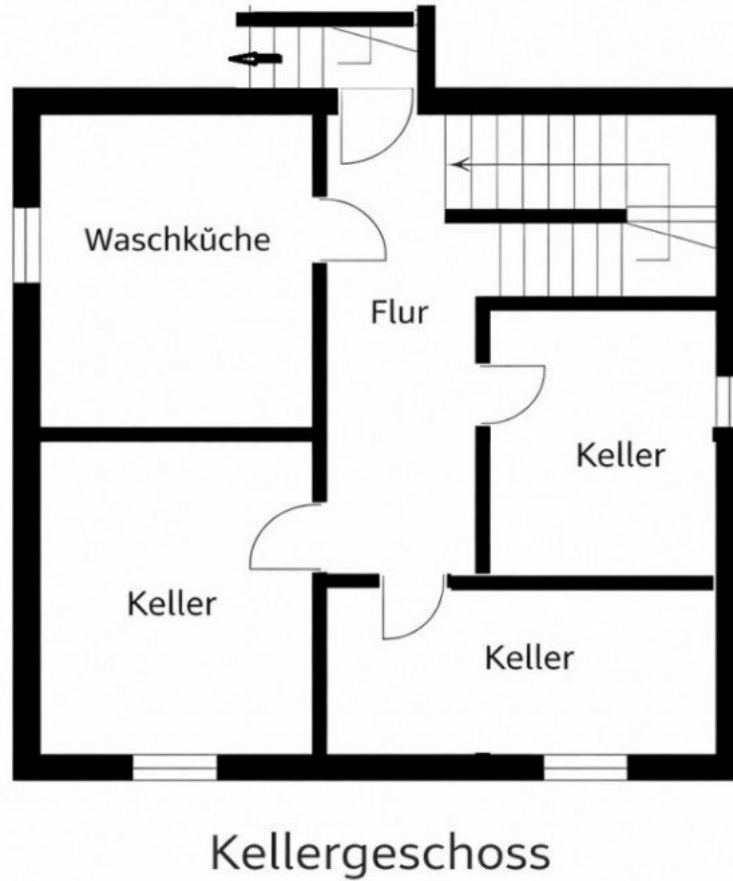


Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 4 Zimmer

- > 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-292

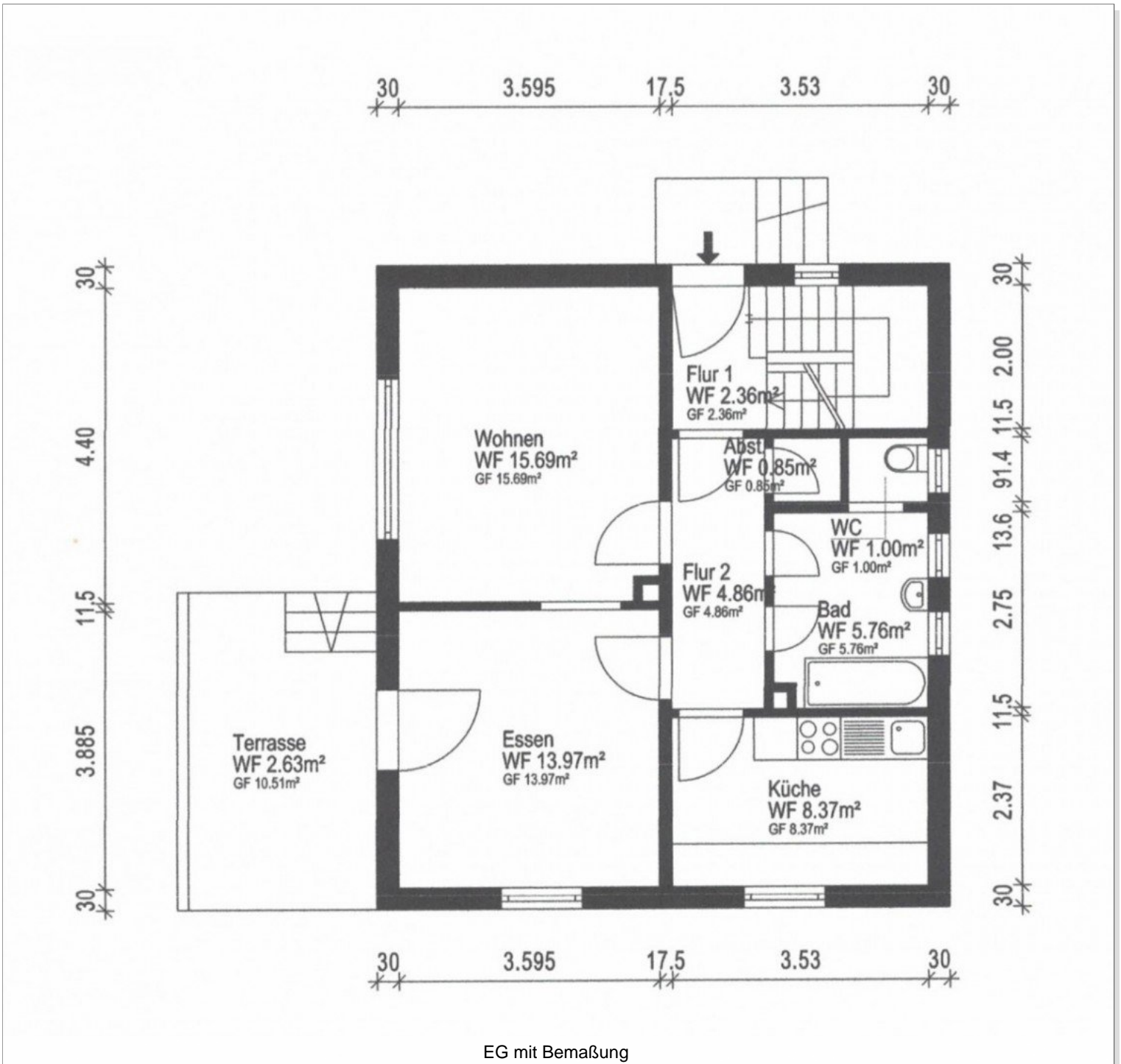


KG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 4 Zimmer

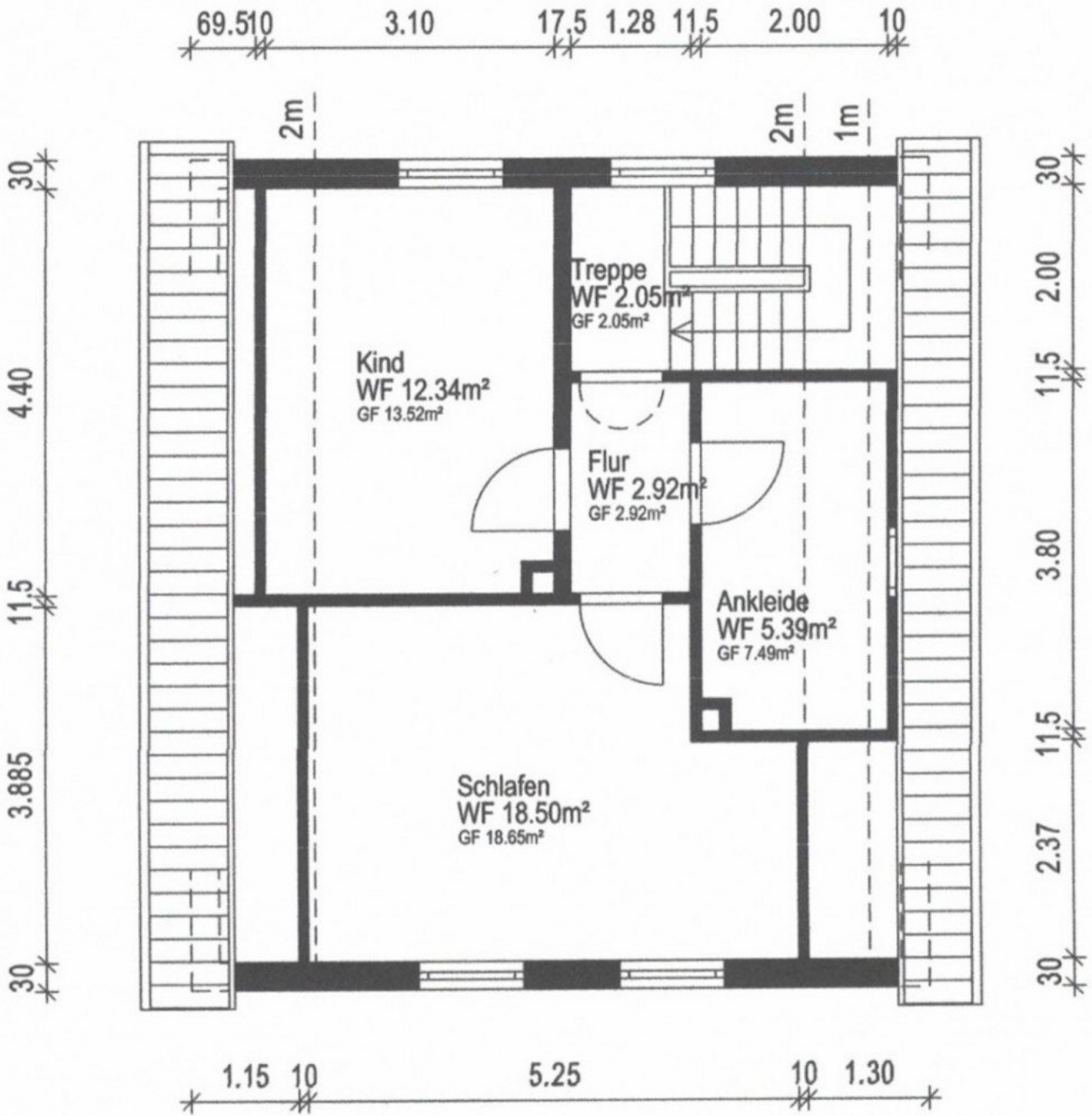
- > 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-292



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Günzburg / Wasserburg
- > 4 Zimmer

- > 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-292



DG mit Bemaßung

