Ichenhausen

Stadtnahes Idyll in Aussichtslage mit viel Platz in Haus und Garten

Property ID: 24450001

PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 202 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 1.021 m^2

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

At a glance

Property ID	24450001
Living Space	ca. 202 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	489.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	08.12.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	125.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

The property

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

The property

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

The property

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

The property

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

The property

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

The property

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

The property

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

The property

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

A first impression

Eine wahre Idylle mit Blick übers Günztal nur 2 km von der Stadt Ichenhausen entfernt. Dieses besondere Anwesen in Waldstetten bietet viel Raum für Ihre persönliche Entfaltung. Am Ende einer Sackgasse in ruhiger Siedlungslage, der Spielplatz und die freie Natur völlig gefahrlos erreichbar, ist dieses große Haus mit über 200 m² Wohnfläche ein Familienparadies. Das ebene Grundstück ist 1.021 m² groß. Der Garten ist attraktiv angelegt und verfügt über einen gut gewachsenen Baumbestand. Das Haus eignet sich mit seinen fünf Schlafzimmern, zwei Wohnräumen, zwei Küchen und zwei voll ausgestatteten Badezimmern besonders gut für große Familien oder Mehrgenerationen-Konstellationen. Ohne Weiteres lassen sich aber auch zwei eigenständige Haushälften voneinander abtrennen, sodass mit geringem Aufwand ein Teil vermietet werden kann. Das Grundstück ist bereits in zwei Flurstücke aufgeteilt, sodass der unbebaute Teil als Bauplatz verkauft werden könnte. Die beiden Haushälften entstanden zu unterschiedlichen Zeiten. Der hinten liegende Neubau aus dem Jahr 1988 orientiert sich vor allem nach Südwesten, zur Idylle des schön eingewachsenen Gartens hin. Wertige Materialien und eine gelungene Architektur schaffen ein heimeliges Wohlfühlklima im gesamten Haus. Ein vom Flur aus beheizter Kachelofen mit handgearbeiteten Kacheln verbreitet eine behagliche Wärme im großen Wohn-Esszimmer. Die anschließende Küche ist eher klein, aber ausgesprochen praktisch. Den Übergang vom Wohnraum zum Garten bildet ein bezaubernder Wintergarten, in dem sich auch in den kälteren Jahreszeiten noch die letzten Sonnenstrahlen genießen lassen. Ein sehr großes Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer bilden das Herz des Obergeschosses. Daneben finden sich ein separates WC und Abstellflächen. Der Flur im ersten Stock ist als kleine Galerie ums Treppenhaus gestaltet. Ein Oberlicht lässt Tageslicht herein. Bei Bedarf lässt sich hier bequem eine Treppe einbauen, um die attraktive Ausbaureserve unter dem Dach zu erschließen. Der Altbau entstand im Kern bereits 1955 und bietet einen wunderbaren Blick über das Günztal. Bereits im Zuge der Arbeiten am Anbau wurde 1988 das Dach erneuert, 2002 die Fenster, und 2015 wurde die neue Gasheizung fürs gesamte Haus eingebaut. Die Photovoltaik-Anlage wurde 2010 in Betrieb genommen. Sie stammt von einem Hersteller aus der unmittelbaren Region. Der Altbau verfügt über einen eigenen Eingang. Die zahlreichen Räume dieser Haushälfte orientieren sich überwiegend nach Südosten, zur wunderbaren Aussicht hin. Im Erdgeschoss finden sich eine geräumige Wohnküche und das helle Wohnzimmer, das einen Ausgang zur Terrasse und zum Garten hat. Daneben findet sich ein Schlaf- oder Arbeitszimmer und ein gut geschnittenes Badezimmer, welches vor wenigen Jahren komplett erneuert wurde. Im Dachgeschoß gibt es drei gut geschnittenen Schlafzimmer und einen Durchgang zum Neubau. Beide Haushälften sind unterkellert und bieten

dadurch weitere attraktive Räume für Gäste oder Hobby. Eine geräumige Doppelgarage mit separatem großem Abstellraum, sowie ein auf drei Seiten geschlossener Carport zwischen Garage und Neubau bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Ein schön angelegter kleiner Gartenteil neben der großen Einfahrt unterstreicht den einladenden Charakter dieses ganz besonderen Anwesens.

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

Details of amenities

+ Baujahr 1988/1955
+ ca. 202 m² Wohnfläche
+ ca. 1.021 m² Grund
+ Aussichtslage
+ viel Platz verteilt auf zwei Wohnbereiche
+ gepflegter Zustand
+ Gasheizung 2015
+ PV-Anlage 2010
+ Kachelofen
+ Wintergarten
+ großer, ebener Garten
+ 2 Garagen und 1 Carport

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

All about the location

Die liebenswerte Marktgemeinde Waldstetten liegt nur knapp 2 Kilometer südlich von Ichenhausen ganz zentral im Landkreis Günzburg. Im schönen Günztal in Bayerisch-Schwaben gelegen ist Waldstetten ein attraktiver Wohnort. Ein reges Vereins- und Kulturleben, verschiedene Sportstätten und die schöne Landschaft mit ihren nahe gelegenen Wäldern und Seen bieten vielfältige Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Im Ort selbst gibt es eine Metzgerei, mehrere gute Gaststätten und sogar eine Brauerei. Der wenige Minuten entfernten Verwaltungssitz Ichenhausen bietet eine umfassende Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Apotheke, Ärzten und Zahnärzten. Waldstetten hat einen eigenen Kindergarten und eine Grundschule. In Ichenhausen finden sich Mittel- und Realschule. Die Gymnasien in Krumbach, Wettenhausen und Günzburg sind ebenfalls gut erreichbar. Waldstetten hat eine gute Verkehrsanbindung: Über die Bundesstraße B16 sind Krumbach und Günzburg sowie die Autobahn A8 schnell erreichbar. Der Ort ist über den Flexibus ausgezeichnet ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In Ichenhausen gibt es einen Bahnhof an der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim.

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24450001 - 89335 Ichenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Björn Pampuch & Matthias Hippe

Mühlstraße 3 Günzburg
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com