

Jettingen

## Kapitalanlage mit Potenzial – Gepflegtes MFH in naturnaher Lage

????????? ??????????: 25450028



????? ??????: 409.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 1.490 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25450028 - 89343 Jettingen

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

?? ??? ?????

?????? ????????	25450028
??????????	ca. 210 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ?????
???????	10
????????? ???	4
??????????	4
???? ????????????	1956
????? ????????????	3 x ??????

???? ???????	409.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2023
????????? ????????????	???????
???????	??????

????????? ?????????: 25450028 - 89343 Jettingen

## ????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ????????	BEDARF
???? ??????????	??????	265.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	07.12.2035	H
????????????? ????????	????????? ????????	1956
???	??????	???????????????
???? ????????????	??????	???????????????

???????? ?????: 25450028 - 89343 Jettingen

?? ???????



?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

?? ???????



???????? ?????: 25450028 - 89343 Jettingen

?? ???????



**Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Agnes Fischer**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
INNENDIENST

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

?? ??????



?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

?? ???????



???????? ?????: 25450028 - 89343 Jettingen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



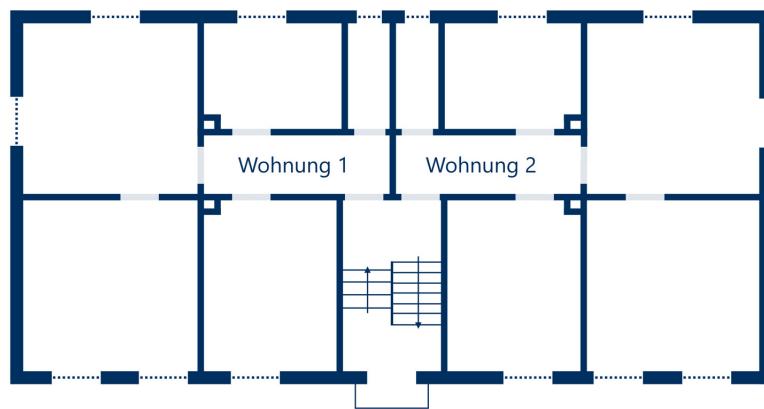
?????? ?????: 25450028 - 89343 Jettingen

?? ???????



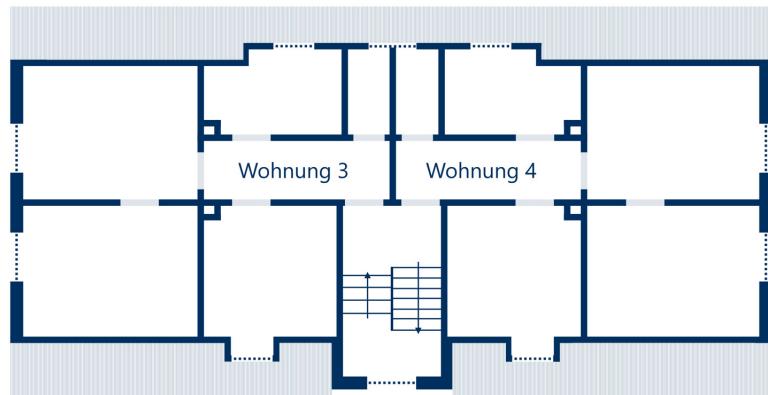
?????? ?????: 25450028 - 89343 Jettingen

??????



## Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.

???? ? ?????? ?? ????? ?? ??????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?? ??????. ?? ?? ?? ?? ??, ??  
????????? ?? ?????????? ?? ??????? ?? ??????????.

?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

## ??? ????? ????????

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus wurde 1956 erbaut und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.490 m<sup>2</sup> in ruhige Ortsrandlage. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die ausgezeichnete Infrastruktur Jettingens. Durch die Ausrichtung des Hauses nach Südwesten profitieren die Wohnungen von guter Belichtung und angenehmer Sonneneinstrahlung. Alle Einheiten sind aktuell vermietet.

### Wohnungszuschnitte und Ausstattung

Das Gebäude umfasst 2 Dreizimmerwohnungen (EG, jeweils ca. 60 m<sup>2</sup>) und 2 Zweizimmerwohnungen (DG, ca. 45 m<sup>2</sup>). Die Wohnungen sind attraktiv geschnitten und sprechen sowohl Paare als auch Einzelpersonen an, die Dreizimmerwohnungen auch kleine Familien. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über jeweils drei gut geschnittene Zimmer, eines davon als Durchgangszimmer (Wohnzimmer), eine geräumige Küche und ein kleines, aber praktisches Tageslichtbad mit Dusche und WC. Die beiden Dachgeschosswohnungen haben jeweils eine geräumige Wohnküche mit Platz für einen Esstisch, ein gut geschnittenes Wohnzimmer und ein kleineres Schlafzimmer sowie ein geräumigeres Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Platz für die Waschmaschine.

In drei Wohnungen wurde Echtholzparkett verlegt, in der vierten Wohnung sind Dielenböden vorhanden, die aktuell mit Laminat überdeckt sind.

### Technischer Zustand und Modernisierungen

Das Objekt ist komplett vermietet. Die Fenster (Alu-Fenster) und die wesentlichen Elektroinstallationen wurden 2015 erneuert. Seit 2015 wurden die Bäder sukzessive modernisiert. Jede Wohnung verfügt über eine separate Einzelgastherme. In einer Wohnung wurde die Gasterme 2023 ausgetauscht.

### Keller und Außenanlagen

Das Haus ist teilunterkellert. Ein kleines Nebengebäude, das bislang als zusätzliche Abstellmöglichkeit diente, ist abbruchreif. Der große Garten wird derzeit von den Mietern der Erdgeschosswohnungen genutzt. Auf dem Grundstück stehen 3 Einzelgaragen sowie 4 Außenstellplätze zur Verfügung.

### Zustand und Potenzial

Dank der Modernisierungen seit 2015 präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten, attraktiv vermietbaren Zustand. Handlungsbedarf besteht allerdings beim abbruchreifen Nebengebäude. Der durch einen Abriss geschaffene Platz bietet zusätzliches Potenzial: Eine Teilung des Grundstücks und separate Nutzung des dann unbebauten Grundstücksteils ist denkbar. Auch eine weitere energetische Erhöhung des Bestandsgebäudes ist mittelfristig sinnvoll.

?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

????????????? ??? ??????

- + MFH mit 2 Dreizimmerwohnungen + 2 Zweizimmerwohnungen
- + Gesamtwohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>
- + Grundstück ca. 1.490 m<sup>2</sup>
- + 3 Einzelgaragen
- + 4 Außenstellplätze
- + Garten
- + Einzelgastherme in jeder Wohnung
- + komplett vermietet
- + Gesamtkaltmiete aktuell 1.560 €
- + 2015 Holz-Alu-Fenster neu
- + 2015 Elektroinstallationen nach Bedarf
- + 2015 und Folgejahre Bäder sukzessive neu
- + 2023 Gastherme in Wohnung 1 neu

?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

??? ??? ??? ????????

Die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach liegt im nördlichen Landkreis Günzburg in Bayerisch-Schwaben und bietet eine ideale Mischung aus blühendem Gewerbe mit attraktiven Arbeitgebern, sehr guter Infrastruktur und ländlichem Charme. Die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A8 und ans Bahnnetz ist nicht nur für Berufspendler ein unschätzbarer Pluspunkt.

#### Lebensqualität

Eingebettet in eine idyllische Landschaft verfügt Jettingen-Scheppach über ein attraktives Umfeld für Erholung und Freizeit. Die Kombination aus naturnaher Lage, sehr guter Infrastruktur und lebendiger Gemeinschaft macht Jettingen-Scheppach zu einem beliebten Wohnort für Menschen, die ein harmonisches und zugleich weltoffenes Zuhause suchen. Das Gemeindeleben ist geprägt von einem vielfältigen Vereinsangebot und bietet Raum für ein entspanntes und offenes Miteinander.

#### Infrastruktur

Das Ortszentrum von Jettingen beherbergt zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, das große Gewerbegebiet an der Peripherie lässt kaum Wünsche offen. Die Outlets Jettingen machen das Einkaufsangebot komplett. Für die medizinische Versorgung gibt es mehrere Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken vor Ort. Für die Kleinsten gibt es zwei Kindergarten und eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen in Burgau, Wettenhausen und Günzburg sind mit dem Bus bestens erreichbar.

#### Verkehrsanbindung

Jettingen hat einen eigenen Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm-Augsburg. Die Einbindung ins Linienbusnetz ist gut. Mit dem Flexibus sind auch individuelle Fahrten mit dem öffentlichen Verkehr möglich. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist weniger als zwei Kilometer entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite.

?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 265.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

?????? ??????: 25450028 - 89343 Jettingen

????????????? ??????????????

?? ??????????? ???????????, ??????????? ?? ?? ?????? ??????????? ???:

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau

Tel.: +49 8222 - 99 51 951

E-Mail: guenzburg@von-poll.com

???? ??????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)