

# EXPOSÉ

## Seltene Gelegenheit! Attraktives Einfamilienhaus in Gundelfingen a. d. Donau!



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89423 Gundelfingen

Baujahr: 1905

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 75 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 381 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis  
€ 234.000,-**

**Immobilien mit Niveau**

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231  
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen
- > 4 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3526



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89423 Gundelfingen
Baujahr	1905
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	381 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	234.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	289,58 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1905
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

## Objektbeschreibung:

Ihr Glücksgriff 2026! Sie suchen ein kleines Einfamilienhaus als Kapitalanlage oder künftiges Eigenheim für Sie und ihre Familie? Sie möchten zentral aber ruhig Wohnen, möchten die Kosten im Griff haben, dennoch aber auf nichts verzichten? Sie suchen ein Rundum-Sorglos Paket mit Charme und weiterem Ausbaupotenzial?

Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie! Ein attraktives Einfamilienhaus zum Preis einer Eigentumswohnung in toller Lage von Gundelfingen a. d. Donau! Mit eigenem Grundstück, Garten und Garage, und das Beste an diesem Angebot, es wurden bereits umfassende Sanierungen und Renovierungen vorgenommen! Hier können Sie entscheiden, dauerhafte Kapitalanlage, Altersvorsorge, oder aber auch der Selbstbezug.

Im Erdgeschoss findet sich nach Zutritt ein zentraler Flur. Von diesem aus erreichen Sie einerseits die Küche, welche auch einen Essbereich bietet. Andererseits erreichen Sie das große Wohlfühl-Wohnzimmer mit

genügend Raum für die ganze Familie. Weiterhin findet sich ein Tageslichtbadezimmer, dieses ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Der Hinterausgang bietet Ihnen direkten Zutritt zur Sonnenterrasse und dem bereits eingewachsenen Garten. Da das Haus nicht unterkellert ist, findet sich noch ein großer weiterer ausbaubarer Bereich, dieser wird aktuell nur als Lagerraum genutzt wird. Hier könnte man jedoch weitere ca. 20 m<sup>2</sup> Wohnraum gewinnen, und das mit relativ wenig Aufwand!

Im Obergeschoss findet sich ein zentraler Flur. Weiterhin findet sich ein helles Kinderzimmer sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer.

Abgerundet wird das Angebot durch eine freistehende KFZ-Garage, diese bietet nicht nur genügend Platz für ihr Auto, auch Ebike und Co findet hier genügend Raum.

## Ausstattung:

Die Grundstücksfläche bietet satte 381m<sup>2</sup>, die Wohnfläche beziffert sich auf 75m<sup>2</sup>, mit weiteren 20m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial. Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1905, jedoch stets und ständig saniert und renoviert! Hier nun zur Sorglos-Checkliste:

- 2011 Stromkreiserneuerung inkl. neuem Zählerschrank
- 2011 komplette Fenster erneuert inkl. gedämmten Rollladenkästen
- 2015 komplettes Dach erneuert, inkl. Dämmung
- 2018 neue Gaszentralheizung
- 2020 Verputzarbeiten in den Innenräumen, sowie teilweise Erneuerung der Böden
- 2021 komplette Fassaden gerichtet, sowie Erneuerung des Grundstückstores der Einfahrt
- 2023 Garagen-Tor
- 2024 neue Haustüre
- 2026 komplett neues Garagen Dach

Insgesamt wurden in den letzten 15 Jahren knapp 80.000€ investiert, das Haus befindet sich somit in einem extrem gepflegten Zustand. Die aktuellen Mieter bewohnen das Haus bereits seit 2013 und würden sehr gerne bleiben, die Kaltmiete beträgt aktuell 730€.

Insgesamt eine sehr seltene Gelegenheit, hier erwerben Sie ein Schmuckstück in sehr gutem Zustand! Greifen Sie zu, bevor es ein anderer tut!

## Lagebeschreibung:

Gundelfingen besticht nicht nur durch seine sehr zentrale Lage, sondern bietet jegliche Dinge des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Supermärkte, Metzgereien, Ärzte und Schulen sowie einen Bahnhof mit Zuganbindung nach Ulm, Augsburg und Donauwörth. Die B16 ist in 2 Fahrminuten erreicht, A7 und A8 sind ebenfalls in Kürze zu erreichen, auch München und Stuttgart erfordern lediglich eine Stunde Fahrzeit. In direktem Umfeld findet sich eine Bushaltestelle, ein Supermarkt, ein Park mit Kinderspielplatz sowie etliche sonstigen Einkaufs- und

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen
- > 4 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3526



Freizeitmöglichkeiten. In direkter Umgebung findet sich eine Bushaltestelle, sowie etliche Spaziermöglichkeiten in ein Naherholungsgebiet entlang der Brenz, somit wäre das Angebot auch für Hundehalter wahnsinnig interessant! Auch die Stadtmitte, sowie alle erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten wären fußläufig erreichbar!

## Sonstiges:

Achtung !!! wichtiger Hinweis!!!

Auf unserer hauseigenen Internetseite können Sie bereits vorab ein Exposé herunterladen um ggf. eine Finanzierung bei Ihrer Hausbank anzufragen. Selbstverständlich können wir Ihnen auch den entsprechenden Partner in Sachen Finanzierung empfehlen – sprechen Sie uns einfach an!!

## Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor!

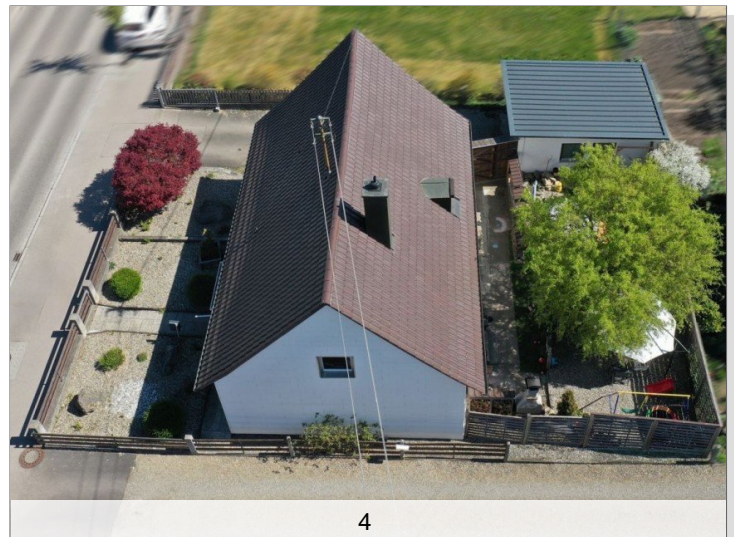
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

## Objektbilder:



## Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen
- > 4 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3526



6



9



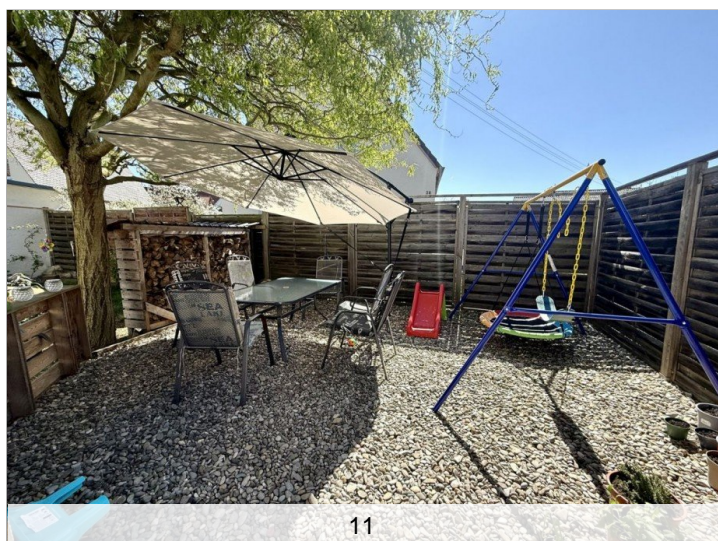
7



10



8



11

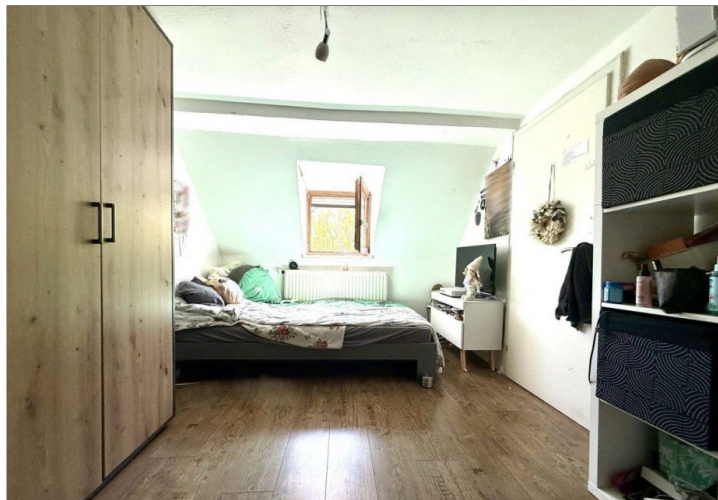
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen
- > 4 Zimmer

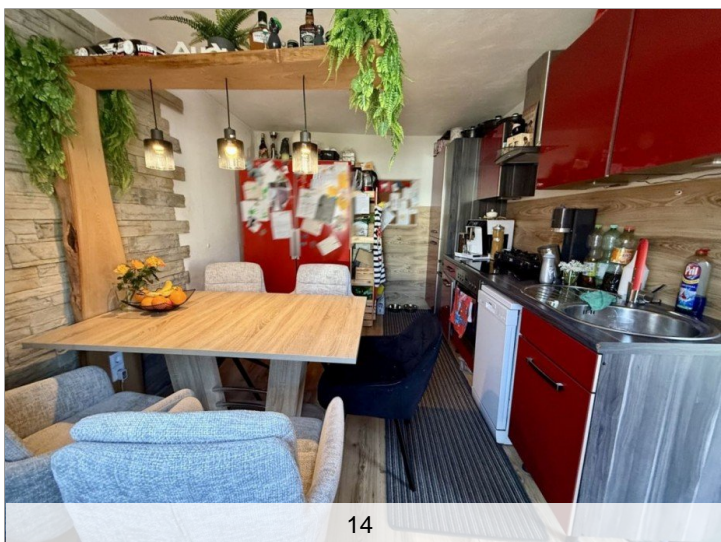
- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3526



12



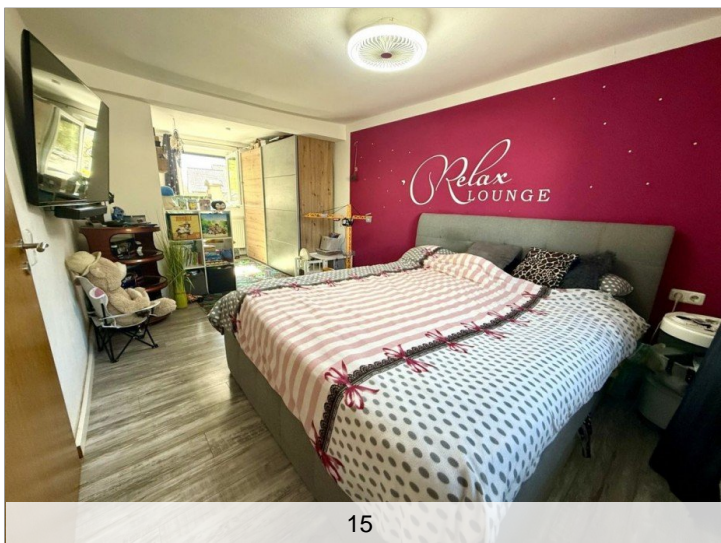
18



14



19



15

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen
- > 4 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3526



13



17



16



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Gundelfingen
- > 4 Zimmer

- > 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3526



## AGB:

---

### AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.