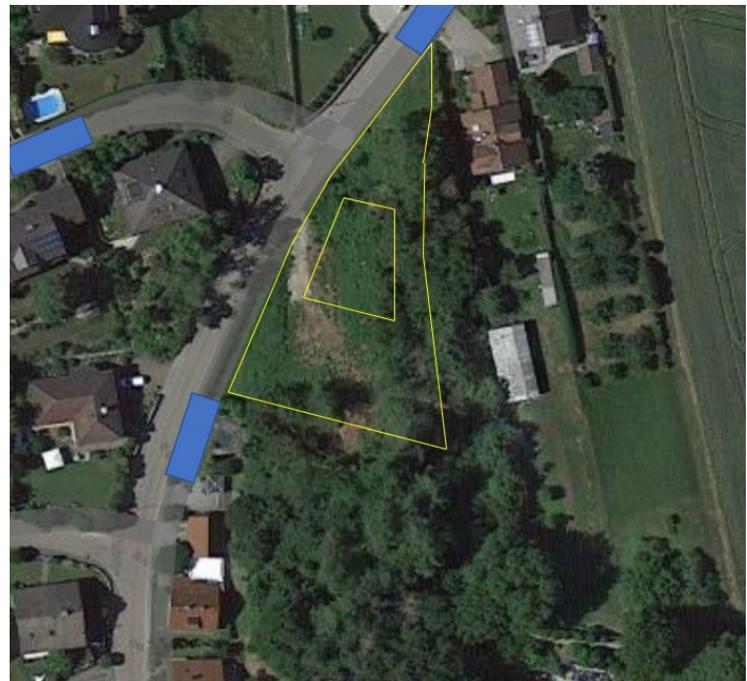


## EXPOSÉ

BAUGRUNDSTÜCK – HERRENBERG 12, 89312 GÜNZBURG

Traumhaftes Baugrundstück, 701m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Atelier, direkt an Wald angrenzend, ruhige Lage und herrlicher unverbaubarer Ausblick Richtung Südwesten in Günzburg, Ortsteil Reisensburg

## BAUGRUNDSTÜCK mit Baufenster



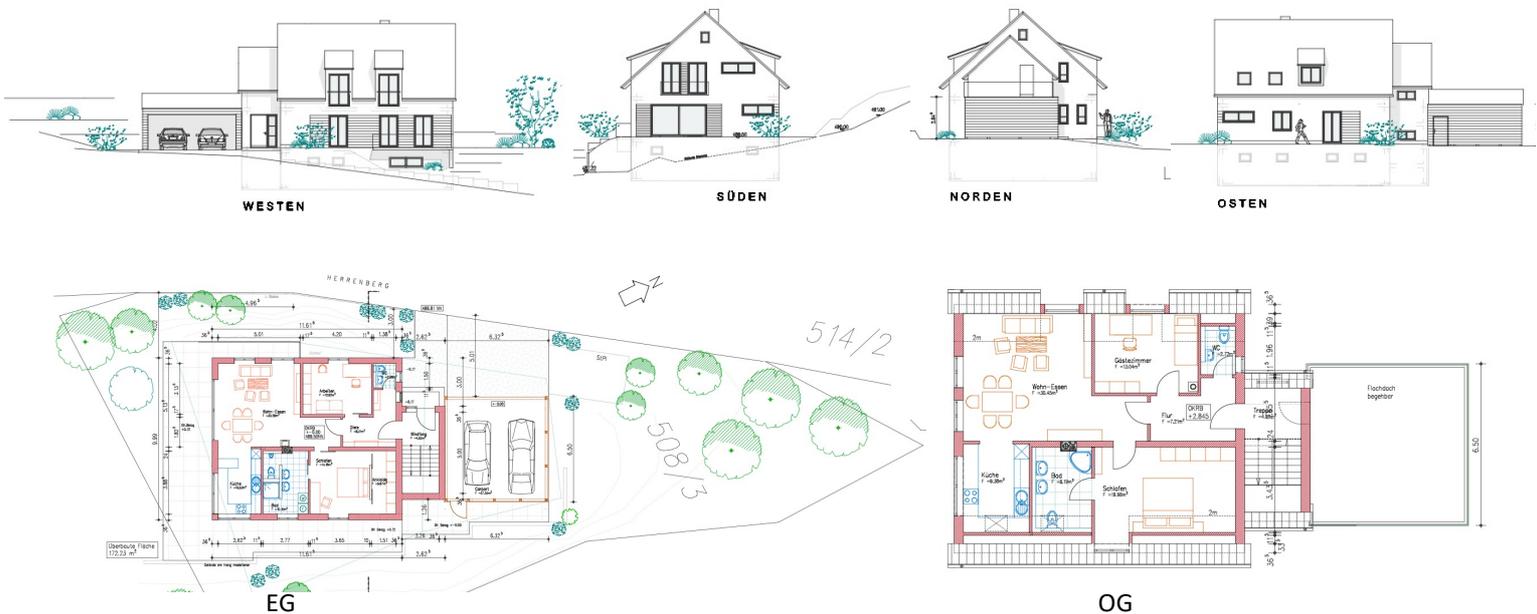
## OBJEKTbeschreibung

Erfüllen Sie sich mit diesem einzigartigen Baugrundstück den Traum vom Eigenheim für Ihre Familie. Der angrenzende Wald, die Lage am Ortsrand sowie die exklusive Lage in diesem Vorort von Günzburg, machen diesen Baugrund zu etwas ganz Besonderem.

Auf großzügigen 701m<sup>2</sup> ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Atelier mit Dachterrasse im ersten OG sowie Doppelcarport geplant und genehmigt. Das Haus ist voll unterkellert. Sein Erdgeschoss besticht durch einen großen Wohnbereich mit integrierter Küche, die durch eine Schiebetür abgetrennt werden kann. Ein besonderes Highlight sind die großen bodentiefen Glasschiebetüren, die den Zugang zur Terrasse und den Blick in den angrenzenden Wald ermöglichen.

Der großzügig gestaltet Wohnraum im EG hat ca. 96m<sup>2</sup> und ist aktuell in 3 Zimmer, Küche, einem großen Bad und Gäste WC aufgeteilt. Die Einliegerwohnung/ das Atelier in der zweite Etage ist über ein außenliegendes Treppenhaus mit dem Erdgeschoss verbunden.

## BAUGRUNDSTÜCK – HERRENBERG 12, 89312 GÜNZBURG



- Exklusive Wohnlage, ruhig, unverbaubar
- Sehr gute Verkehrsanbindung (A8 nach Augsburg und Ulm)
- Altstadt Günzburg zu Fuß in ca. 30 min. erreichbar
- Orte des öffentlichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung (Spielplatz 550m, Kindergarten 850m, Grundschule 700m, Supermarkt)
- Baugenehmigung und genehmigter Bauplan
- Baugrundanalyse
- Abbruch / Rodung des Grundstücks abgeschlossen
- Baubeginn sofort nach Baubeginnsanzeige möglich
- Grundstück voll erschlossen

## LAGE DER IMMOBILIE

Große Kreisstadt Günzburg / Donau

Attraktive Kreisstadt mit rund 21.000 Einwohnern, mit hervorragender Infrastruktur, hoher Lebensqualität, hoher Freizeitwert im naheliegenden Naturparadies „Donaumoos und Schwäbischem Barockwinkel.“

## OBJEKTDETAILS

Kaufpreis:	nach Absprache
Verfügbarkeit:	sofort
Erschließung:	voll erschlossen
Grundstücksfläche:	701 m <sup>2</sup> / sofort bebaubar
max. überbaubare Grundstücksfläche: (ohne zulässige Überschreitungen)	205 m <sup>2</sup>
max. Geschoßfläche:	293 m <sup>2</sup>