

# Charmante 3-Zimmer Dachgeschoß Wohnung mit Garten und Garage



Hahnenbichlstr. 4

86833 Ettringen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 70,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.600,00 EUR  
Scout-ID: 164786890



## Ihr Ansprechpartner:

GALE Immobilien GmbH

Herr Paul Shepherd

E-Mail: [info@gale-immo.de](mailto:info@gale-immo.de)

Tel: +49 8232 78197

Mobil: +49 172 8559500

Web: <http://www.gale-immo.de>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1979
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergieverbrauch:	122,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1979
Bezugsfrei ab:	03/2026
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38% (inkl. MwSt.)

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 2,38% inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Charmante 3-Zimmer Dachgeschoß Wohnung mit Garten und Garage



Hahnenbichlstr. 4

86833 Ettringen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 70,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 239.600,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Kapitalanlage oder Eigenheim?

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Dachgeschoßwohnung im gepflegten 3-Familienhaus mit großem Garten präsentieren zu dürfen.

Das sonnige Grundstück mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> ist eine wunderbare Fläche zum Spielen oder Entspannen nach einem langen Tag.

Ob als Kapitalanlage zur Vermietung oder als selbstbewohntes Eigenheim - diese Wohnung bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, da diese nach Absprache im Frühjahr 2026 bezugsfrei wird.

Auf Innenfotos haben wir aus Diskretionsgründen des Mieters verzichtet.

Beim Betreten erwarten Sie ca. 70 m<sup>2</sup> gut geschnittene Wohnfläche, vom zentralen Flur ausgehend sind alle Räume zu betreten. Neben Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, eine großzügige Ess-Küche sowie ein Badezimmer und separates WC ist eine großzügige und nach Süden ausgerichtete Loggia vorhanden.

Genügend Stauraum finden Sie in Ihrem eigenen Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher größerer Raum im Erdgeschoss darf ebenfalls mit genutzt werden.

Zu der Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage, welche in dem Angebot enthalten ist. Ein weiteres Auto können Sie bequem davor parken.

Gerne erläutern wir Ihnen alle weiteren Details im persönlichen Gespräch und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot im Rahmen eines Besichtigungstermins vorzustellen.

## Ausstattung:

Im Besonderem sind folgende Merkmale erwähnenswert:

- interessant für Kapitalanleger
- im 3-Familienhaus
- zentrale & ruhige Lage
- sehr großer Garten
- nach Süden ausgerichtete Loggia
- Tageslichtbad mit Badewanne
- 2 Schlafzimmer
- eigener Kellerraum
- Einzelgarage
- zeitnah bezugsfrei

## Lage:

Ettringen ist eine idyllisch gelegene Markt Gemeinde im schwäbischen Landkreis Unterallgäu. Mit seinen Ortsteilen zählt diese sympathische Gemeinde ca. 3.600 Einwohner und liegt 15 km südwestlich von der nächstgrößeren Stadt Schwabmünchen, nach Mindelheim sind es 18 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein kürzlich errichteter Supermarkt sind am Ort vorhanden. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Diverse Vereine und vielfältige Sportmöglichkeiten prägen das soziale Leben. Ettringen bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität, die ruhige Lage und die Anbindung an die umliegenden Ortsteile machen sie zu einer attraktiven Wohngegend für Familien.

## Sonstiges:

Wir bitten um Kenntnisnahme, dass auch diesem Verkaufsauftrag das in unserem Hause übliche Alleinverkaufsmandat zugrunde liegt und wir vom Eigentümer beauftragt sind, alle wesentlichen Gespräche und Verhandlungen zu führen.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgerecht sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie zur Verfügung. Damit wir Ihre Anfrage schnellstmöglich und ohne Rückfragen bearbeiten können, geben Sie bitte Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer mit an.

Lassen Sie sich von dem attraktiven Angebot mit idealer Raumaufteilung und gefragter Lage der Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Gerne unterstützen wir auch Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr Immobilienmakler im Großraum Augsburg - Landsberg.

GALE Immobilien GmbH  
persönlich - seriös - kompetent

Sie erreichen uns gerne jederzeit unter 08232 78197 oder 0172 8559500.

Wir freuen uns über Ihren Anruf, Ihr Team von GALE Immobilien  
[www.gale-immo.de](http://www.gale-immo.de)

## Charmante 3-Zimmer Dachgeschoß Wohnung mit Garten und Garage



Hahnenbichlstr. 4

86833 Ettringen

Zimmer: 3,00

Wohnfläche ca.: 70,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 239.600,00 EUR



Hausansicht



Garten 3



Garten 2



Hausansicht 2

## Charmante 3-Zimmer Dachgeschoß Wohnung mit Garten und Garage



Hahnenbichlstr. 4

86833 Ettringen

Zimmer: 3,00

Wohnfläche ca.: 70,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 239.600,00 EUR



Hausansicht 1



Garten



Garten 1

## Charmante 3-Zimmer Dachgeschoß Wohnung mit Garten und Garage



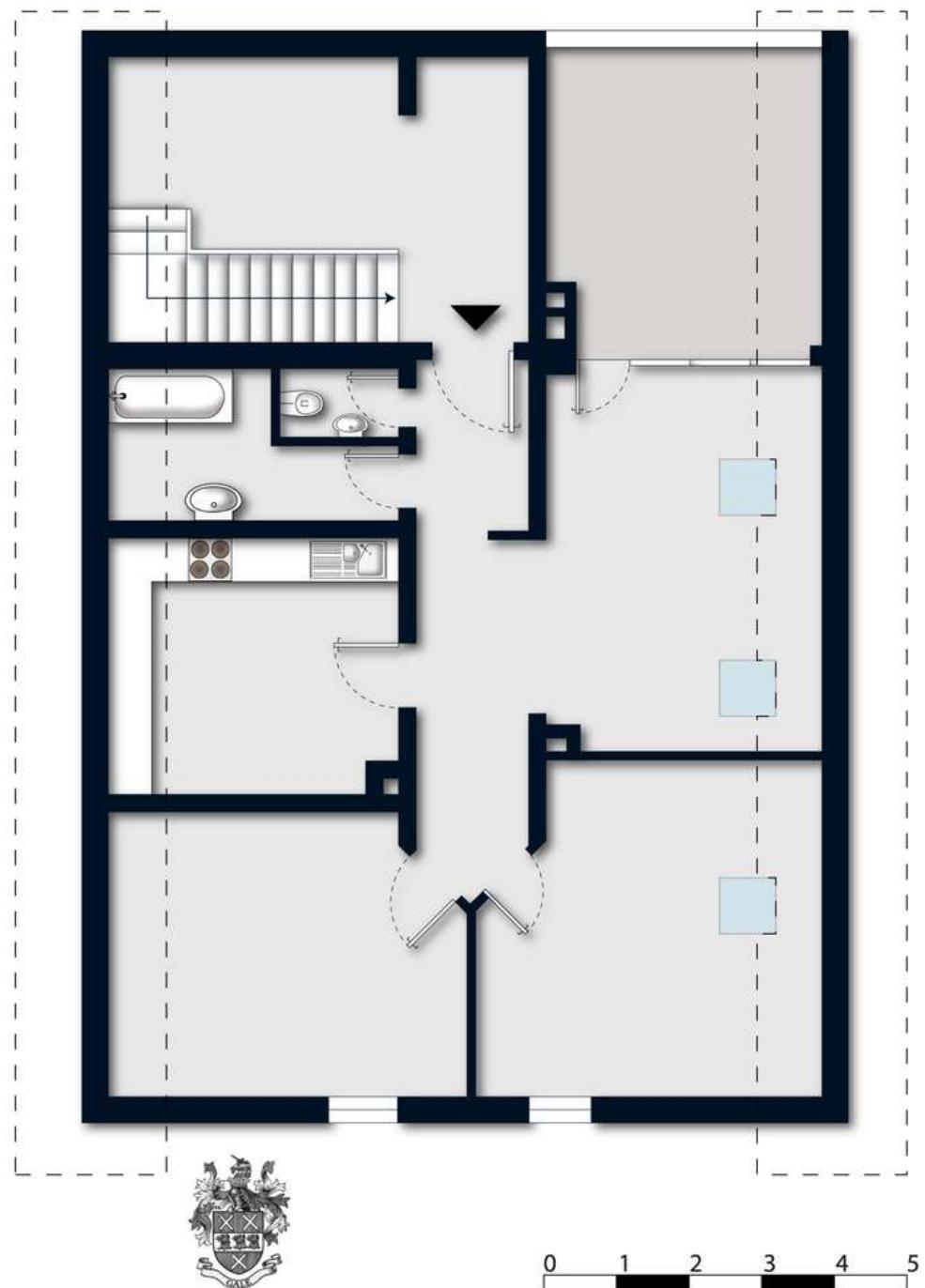
Hahnenbichlstr. 4

86833 Ettringen

Zimmer: 3,00

Wohnfläche ca.: 70,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 239.600,00 EUR



DG Wohnung Grundriss

## Charmante 3-Zimmer Dachgeschoß Wohnung mit Garten und Garage



Hahnenbichlstr. 4

86833 Ettringen

Zimmer: 3,00

Wohnfläche ca.: 70,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 239.600,00 EUR

