

**Burgau / Unterknöringen**

# Ehemalige Unternehmervilla mit Stil und Substanz

**Objektnummer: 25450024**



**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.097 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25450024	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 227 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1980	Bauweise	Massiv
Stellplatz	3 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



### Verlässlichkeit.

Ihre Immobilie ist bei uns in den besten Händen.

Allen unseren Kunden begegnen wir mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

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



Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Grundrisse



### Obergeschoss

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



## Erdgeschoss

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



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

## Kellergeschoss

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

**Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## Ein erster Eindruck

Diese ehemalige Unternehmervilla aus dem Jahr 1980 überzeugt durch ihre großzügige Raumgestaltung und das weitläufige Grundstück, das vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung eröffnet. Das massiv errichtete Einfamilienhaus bietet rund 227 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 1.097 m<sup>2</sup> großen Areal – ideal für Familien mit Platzbedarf oder für alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

### Raumangebot und Ausstattung im Überblick

Das Anwesen umfasst sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, zwei Bäder und mehrere Nebenräume. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr: Fenster, Bodenbeläge, Innentüren und Sanitärobjekte entsprechen dem Stand von 1980. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung installiert, die verschiedene Heizsysteme erlaubt – aktuell ist eine Wärmepumpe verbaut, die allerdings defekt ist. Eine umfassende Modernisierung bietet die Chance, das volle Potenzial dieser Immobilie neu zu entfalten.

### Überdachter Balkon mit Mehrwert

Besonders reizvoll ist der etwa 78 m<sup>2</sup> große Balkon, der das Hauptwohngeschoss im ersten Stock auf drei Seiten umzieht. Er ist überdacht und von fast allen Räumen im Obergeschoss aus begehbar – vom Wohnzimmer, Esszimmer, der geräumigen Diele und den beiden Schlafzimmern. Die großzügige Südseite bietet ausreichend Platz für Lounge-Möbel, Grill und Esstisch – ideal für entspannte Stunden mit Blick auf die stattlichen Bäume des Gartens.

### Wohnkomfort mit Kamin und offener Struktur

Im Inneren überzeugt das Haus durch einen klaren, funktionalen Grundriss. Die Räume sind durch ein großzügiges Treppenhaus erschlossen, das Lebensraum und

zugleich Verkehrsfläche ist. Eine Einbauküche mit kleinem Essplatz und Speisekammer, ein offenes Ess- und Wohnzimmerensemble sowie ein Kamin sorgen für behagliches Wohnen. Auf dieser Etage befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Hauswirtschaftsraum. Im Erdgeschoss stehen drei weitere Schlafräume sowie eine Toilette zur Verfügung. Im größten Zimmer befindet sich ein kleiner Kaminofen.

#### Garage mit Werkstattpotenzial

Die integrierte Garage mit Überhöhe bietet Platz für mindestens drei Fahrzeuge – auch ein Wohnmobil findet hier bequem Raum. Ein breites Sektionaltor sorgt für gute Nutzbarkeit. Dieser Bereich eignet sich bestens als Werkstatt, inklusive Platz für Hebebühne und größere Geräte. Eine Reparaturgrube ist bereits vorhanden. Angrenzend liegt der separate Heizungsraum.

#### Keller und Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der Keller umfasst drei Räume, zwei davon mit Tageslicht. Ein Aufzugsschacht vom Keller bis ins Obergeschoss ermöglicht den nachträglichen Einbau eines kleinen Lasten- oder Speiseaufzugs. Das bereits gedämmte Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

#### Zufahrt und Umfeld

Derzeit ist die Zufahrt nur über das Nachbargrundstück möglich; ein entsprechendes Wegerecht ist vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt aktuell über einen unbefestigten Kiesweg. Das Grundstück ist auf drei Seiten noch nicht eingefriedet. Auf dem angrenzenden Gelände befindet sich ein ehemaliges Betriebsgebäude, das früher als Zimmerei und Sägerei genutzt wurde. Dieser Bereich steht ebenfalls zum Verkauf. Sprechen Sie uns bei Interesse gerne darauf an. Das Gelände soll geräumt werden und wird künftig einer neuen Nutzung zugeführt.

#### Sanierungsbedarf und Gestaltungsspielraum

Das Anwesen präsentiert sich gepflegt, weist jedoch in einigen Bereichen Modernisierungsbedarf auf. Es handelt sich um eine charakterstarke Immobilie mit Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

**Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## Ausstattung und Details

- + Grundstück: ca. 1.097 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche: ca. 227 m<sup>2</sup>
- + Baujahr: 1980
- + 5 Schlafzimmer
- + 2 Wohn-/Esszimmer
- + 2 Badezimmer | separate Toilette
- + Einbauküche mit Speisekammer
- + Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- + Balkonfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>
- + Offener Kamin im Wohnzimmer
- + Fußbodenheizung
- + Wärmepumpe (defekt)
- + Große Garage mit Überhöhe
- + Breites Sektionaltor
- + Reparaturgrube
- + Teilunterkellert
- + 3 Kellerräume
- + Aufzugsschacht
- + Zufahrt über benachbartes Grundstück (Wegerecht)
- + Aktuell unbefestigter Kiesweg
- + Grundstück auf drei Seiten noch nicht eingefriedet

**Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## Alles zum Standort

Burgau ist eine aufstrebende Kleinstadt im Landkreis Günzburg in Bayerisch-Schwaben mit ausgezeichneter Infrastruktur und einer starken Wirtschaft inmitten der reizvollen Landschaft des unteren Mindeltals. Die liebenswerte Markgrafensstadt mit ihren rund 10.000 Einwohnern vereint Geschichtsbewusstsein und traditionelle Werte mit innovativer Wirtschaftskraft und Weltoffenheit.

### Freizeit, Kultur und Erholung

Die Stadt bietet ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein breites Angebot zur aktiven Freizeitgestaltung. Neben den üblichen Sportstätten stehen ein großzügiges Freibad, eine Eissporthalle sowie mehrere Spielplätze und Sportanlagen zur Verfügung. Das vielfältige Kulturprogramm sowie Angebote in den Bereichen Musik und Kunst halten für jeden Geschmack das Passende bereit. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch gute Gaststätten und Restaurants in der näheren Umgebung. Auch das nahegelegene Legoland Deutschland bietet ein überregional bekanntes Ausflugsziel für Familien und Freizeitliebhaber.

### Versorgung und medizinische Infrastruktur

Für den täglichen Bedarf gibt es in Burgau alle wichtigen Geschäfte, mehrere gut sortierte Supermärkte, Discounter sowie diverse Non-Food-Geschäfte. Ein umfassendes Dienstleistungsangebot, zahlreiche Handwerksbetriebe, eine Tierärztin, zwei Apotheken sowie mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen sorgen für eine zuverlässige Versorgung. Das Therapiezentrum genießt weit über die Region hinaus einen ausgezeichneten Ruf.

### Familienfreundliche Bildungsangebote

Familien profitieren von mehreren Kindergärten sowie einer Grund-, Mittel- und Realschule direkt vor Ort. Verschiedene Gymnasien, Berufsschulen und

Berufsfachschulen sind in Günzburg, Wettenhausen und Krumbach gut mit Bus und Bahn erreichbar.

#### Verkehrsanbindung und Mobilität

Burgau ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Über die Autobahn A8 sind Augsburg und Ulm innerhalb einer halben Stunde erreichbar, München und Stuttgart liegen etwa eine Stunde entfernt. Der Bahnhof Burgau liegt an der Strecke Ulm–Augsburg und bietet eine zuverlässige Anbindung an die überregionale Bahnlinie Stuttgart–München – ein klarer Vorteil für Pendler und Berufspendler. Mehrere Bushaltestellen und gute Busverbindungen in die angrenzenden Gemeinden gewährleisten eine flexible Mobilität innerhalb der Region.

**Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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.

**Objektnummer: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau

Tel.: +49 8222 - 99 51 951

E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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