

Burgau

Sofort einziehen: 3-Zimmer, Balkon, Kaminofen – Garage inklusive

Objektnummer: 25450029



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

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

Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Auf einen Blick

Objektnummer	25450029	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 84 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1		
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2021
Baujahr	1987	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	92.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.02.2029	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Die Immobilie



Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Die Immobilie



Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

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

Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Die Immobilie



Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Die Immobilie



Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Die Immobilie



Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

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



Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Grundrisse



Obergeschoss 1

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.

Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dreizimmerwohnung aus dem Jahr 1987 bietet auf ca. 84 m² Wohnfläche ein durchdachtes, helles Zuhause in einer sehr ruhigen und begehrten Wohnlage in Burgau. Die 2017 renovierte Wohnung verbindet modernen Komfort mit einer praktischen Raumaufteilung. Das Objekt ist sofort verfügbar und wird mietfrei übergeben. Eine Einzelgarage ist im Preis bereits enthalten.

Vor 5 Jahren gab es eine Undichtigkeit am Ablauf der Badewanne. Die Hausverwaltung hat den Schaden beheben lassen, da er Gemeinschaftseigentum betraf. Um jede Beeinträchtigung der Bausubstanz auszuschließen, wurde die Dämmung unterhalb des Estrichs in der gesamten Wohnung getrocknet.

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch ein geräumiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kaminofen, eine Küche mit Platz für einen gemütlichen Essbereich sowie eine kleine, praktische Speis. Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche, das Kinderzimmer ist kompakt, aber funktional nutzbar. Das Tageslichtbad verfügt über ein großes Fenster und eine Badewanne mit Duschwand. Das WC ist ins Badezimmer integriert. Ein großzügiger Balkon, der nach Süden und Westen ausgerichtet ist, zieht sich um die Ecke am Wohnzimmer entlang. Er bietet eine herrliche Aussicht auf eine weitläufige Grünfläche und das Panorama der Altstadt. Ein idealer Rückzugsort für sonnige Nachmittage und laue Abende.

Ausstattung

Dreifach verglaste Kunststofffenster (2018 erneuert) sorgen für eine sehr gute Wärmedämmung. In Wohnzimmer, Küche, Flur, Bad und Kinderzimmer sind pflegeleichte Fliesen verlegt, im Schlafzimmer ein wohnlicher Laminatboden. Ein

separater Kellerraum mit Fenster bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Einzelgarage ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Hausgemeinschaft und Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten. Die Lage ist sehr ruhig und dennoch zentral: Die Burgauer Innenstadt mit ihrer guten Infrastruktur ist fußläufig erreichbar, ebenso mehrere große Supermärkte und Discounter. Ein Spielplatz befindet sich in der Nähe, der Bahnhof ist mit dem Fahrrad bequem zu erreichen.

Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

Ausstattung und Details

- + 3 Zimmer, Wohnküche, Bad
- + ca. 84 m² Wohnfläche
- + Einzelgarage (im Preis enthalten)
- + Baujahr 1987, Renovierung 2017
- + großer Balkon (Süden/Westen)
- + Kaminofen
- + dreifach verglaste Kunststofffenster (2018)
- + Gaszentralheizung (2021)
- + separater Kellerraum
- + vom Eigentümer bewohnt
- + sorgfältig instandgehalten
- + bezugsfrei

Objektnummer: 25450029 - 89331 Burgau

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 Markgrafentadt 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: 25450029 - 89331 Burgau

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com