

Burgau

Wohlfühlhaus in gefragter Burgauer Wohngegend

Property ID: 23450012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 673 m²

Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

At a glance

Property ID	23450012	Purchase Price	480.000 EUR
Living Space	ca. 130 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1984		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	PELLET	Final energy consumption	187.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.01.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Pellet-Fuelled		

Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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.

08222 - 99 51 951

guenzburg@von-poll.com

www.von-poll.com



Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
08222 - 99 51 951
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com



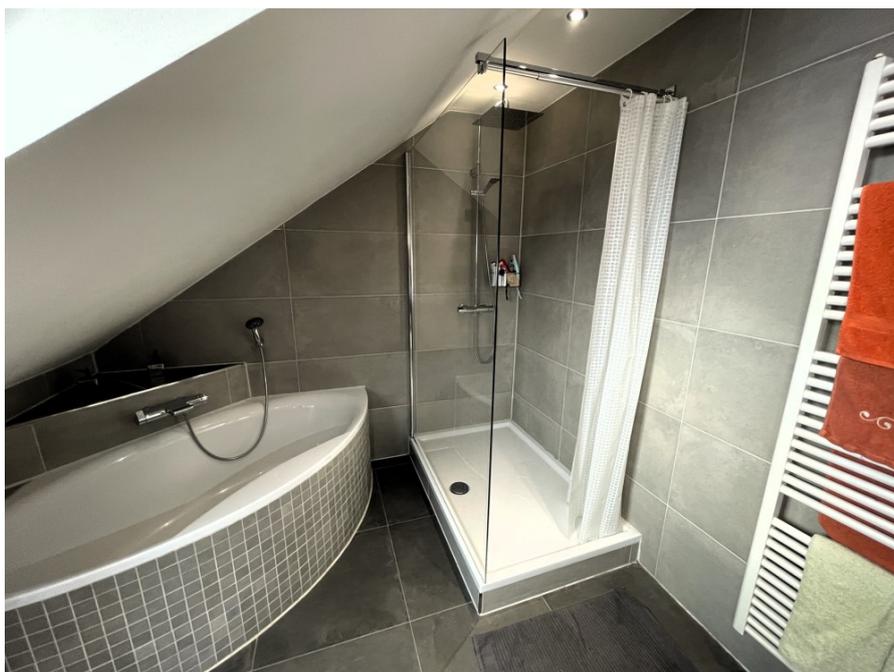
Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

The property



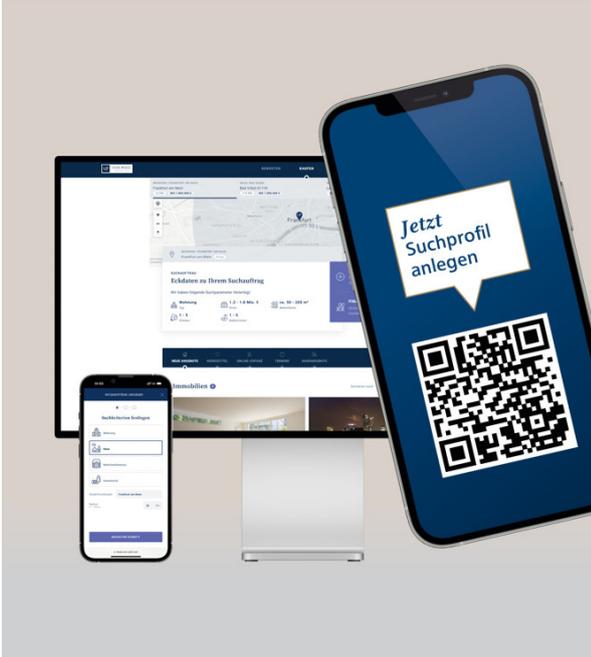
Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

A first impression

Dieses heimelige Einfamilienhaus steht in sehr ruhiger Lage in einem beliebten Wohngebiet in Burgau. Das schön eingewachsene, von außen nicht einsehbare Grundstück ist ca. 673 m² groß. Die Schulen und die Altstadt sind fußläufig gut erreichbar. Das Haus hat ein Wohnfläche von etwa 130 m² und wurde 1984 massiv und mit natürlichen, hochwertigen Materialien errichtet. Es befindet sich in einem guten Erhaltungszustand und wurde vor einigen Jahren durch neue dreifachverglaste Fenster und eine neue Holzpellettheizung energetisch ertüchtigt. Das Erdgeschoss bietet einen optimal gegliederten, sehr gut nutzbaren Wohn- und Lebensraum. Das Treppenhaus ist zugleich Eingangsbereich und Garderobe. Von hier geht es einerseits zum praktischen Gäste-WC, vor allem aber bildet dieser Bereich einen Vorraum zum Wohnbereich. Das große, langgestreckte Esszimmer ist der Dreh- und Angelpunkt dieser Ebene. Von hier aus geht es auf die windgeschützte Terrasse und zum Garten, aber auch zur großen Küche und zum Wohnzimmer. Zudem wird der gemauerte Holzofen des Wohnzimmers von hier aus befeuert und ein Deckendurchbruch schafft eine räumliche Verbindung zum Flur im Obergeschoss, der dadurch zur Galerie wird. Die Küche ist hell und bietet viel Platz zum Kochen und ungezwungenen Beisammensein. In der Speisekammer mit Fenster verschwinden Vorräte und Geräte, die nur gelegentlich gebraucht werden. Das Wohnzimmer wird vom gemauerten Ofen mit Sitzbank beherrscht. Hier finden Sie einen gemütlichen, heimeligen Rückzugsort, an dem Sie die Seele baumeln lassen können oder ein spannendes Buch lesen. Ans Wohnzimmer angesetzt ist ein kleiner Glasvorbau, der wie ein Vogelneest über den schön angelegten Garten blickt und jeden Sonnenstrahl einfängt. Das Erdgeschoss bietet für jede Stimmung und jede Wetterlage den passenden Raum. Und die schönen und wertigen Materialien vermitteln ein wunderbares Wohngefühl: Terrakotta, viel Holz und weiß verputzte Wände. Über die handwerklich perfekt gearbeitete Holzterrasse erreichen Sie das Dachgeschoss. Ein breiter Flur erhält durch eine Gaube räumliche Weite und viel Licht. Ganz bewusst wurde aus einer einfachen Verkehrsfläche ein großzügiger Lebensraum geschaffen. Ein Holzgeländer umfasst den Durchbruch zum Esszimmer im Erdgeschoss. Der Flur erschließt die drei Schlafräume und das Badezimmer. Die beiden nach Osten gelegenen Schlafräume haben beide einen Zugang zum Balkon. Das deutlich kleinere Zimmer auf der Westseite hat einen Zugang zum offenen Übergang zum Dachkammerchen über der Garage, einem wunderbaren Rückzugsort mit einem kleinen Dachfenster, der jedoch nicht zur Wohnfläche gehört. Eine weitere Gaube macht das moderne Badezimmer hell und weit. Eine Eckbadewanne und eine große separate Dusche lassen immer noch genug Platz für ein großzügiges Raumgefühl. Der Keller bietet neben dem nicht ausbaubaren Dachspitz viel Stauraum. Besonders praktisch ist die Außentreppe. Einer der Kellerräume hat drei

vollwertige Fenster zum Garten und lässt sich dadurch wunderbar als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer nutzen. Die Garage mit kleinem Geräteraum bietet Platz für ein Auto. Für ein weiteres Fahrzeug gibt es einen separaten Carport.

Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

Details of amenities

- + ca. 130 m² Wohnfläche
- + ca. 676 m² Grundstück
- + 3 Schlafzimmer
- + dreifachverglaste Fenster
- + moderne Pelletheizung
- + gemauerter Holzofen
- + Wintergarten
- + windgeschützte Terrasse
- + Pavillon
- + gut eingewachsener Garten
- + Garage
- + Carport

Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

All about the location

Burgau ist eine aufstrebende Kleinstadt im Landkreis Günzburg in Bayerisch-Schwaben mit ausgezeichneter Infrastruktur und einer starken Wirtschaft inmitten der wunderschönen Landschaft des unteren Mindeltals. Die liebenswerte Markgrafen-Stadt mit ihren rund 10.000 Einwohnern vereint Geschichtsbewusstsein und traditionelle Werte mit innovativer Wirtschaftskraft und Weltoffenheit. Die Stadt bietet ihren Einwohnern ein breites Angebot zur aktiven Freizeitgestaltung. Neben den üblichen Sportstätten gibt es ein großes Freibad und eine Eissporthalle. Das umfangreiche Kulturprogramm und eine vielfältiges Angebot in den Bereichen Musik und Kunst hält für jeden Geschmack das Passende bereit. In Burgau gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein umfassendes Dienstleistungsangebot, zahlreiche Handwerksbetriebe, eine Tierärztin, zwei Apotheken sowie mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen. Das Therapiezentrum hat weit über die Region hinaus einen klangvollen Namen. In der Stadt selbst finden sich mehrere Kindergärten sowie Grund-, Mittel- und Realschule. Verschiedene Gymnasien, Berufsschulen und Berufsfachschulen sind in Günzburg und Krumbach gut zu erreichen. Burgau ist verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden. Über die Autobahn A8 sind Augsburg und Ulm innerhalb einer halben Stunde erreichbar, München und Stuttgart sind etwa eine Stunde entfernt. Der Bahnhof an der Strecke Stuttgart–München macht die Stadt besonders auch für Pendler sehr attraktiv. Es gibt gute Busverbindungen in die angrenzenden Gemeinden.

Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 187.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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 vorbehaltlich 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.

Property ID: 23450012 - 89331 Burgau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Björn Pampuch & Matthias Hippe

Mühlstraße 3 Günzburg
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com