Burgau

Vue sur la vieille ville, balcon ensoleillé et garage simple

CODE DU BIEN: 25450029

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 84 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25450029
Surface habitable	ca. 84 m²
Disponible à partir du	01.06.2026
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1987
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	295.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.02.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	92.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

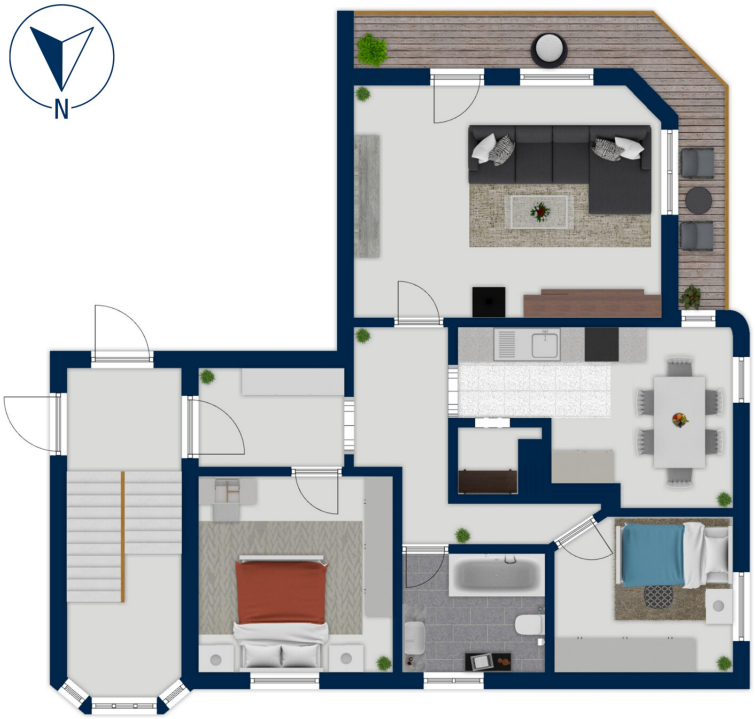
La propriété

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

Plans d'étage



Obergeschoss 1

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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

Une première impression

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 vom Eigentümer bewohnte Objekt wird zum 01.06.2026 frei. 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.

Fazit
Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus gepflegtem Zustand, durchdachtem Grundriss und attraktiver Lage – ideal für Eigennutzer, die kurzfristig

einziehen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger mit Fokus auf langfristige Vermietung.

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

Détails des commodités

+ 3 Zimmer, Wohnküche, Bad
+ ca. 84 m² Wohnfläche
+ Baujahr 1987, Renovierung 2017
+ großer Balkon (Süden/Westen)
+ Einzelgarage (im Preis enthalten)
+ separater Kellerraum
+ Kaminofen
+ dreifach verglaste Kunststofffenster (2018)
+ Gaszentralheizung (2021)
+ vom Eigentümer bewohnt
+ sorgfältig instandgehalten
+ zum 01.06.2026 frei

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

Tout sur l'emplacement

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 Markgrafen-Stadt 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.

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 92.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25450029 - 89331 Burgau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau
Tel.: +49 8222 - 99 51 951
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com