

**Burgau / Unterknöringen**

# **Entwicklungsgrundstück mit ehemaligem Betriebsgebäude**

**CODE DU BIEN: 25450025**



**PRIX D'ACHAT: 900.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.500 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

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

**CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25450025</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>900.000 EUR</b>
		<b>Type d'objet</b>	<b>Plot</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## La propriété



**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)

**CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## La propriété



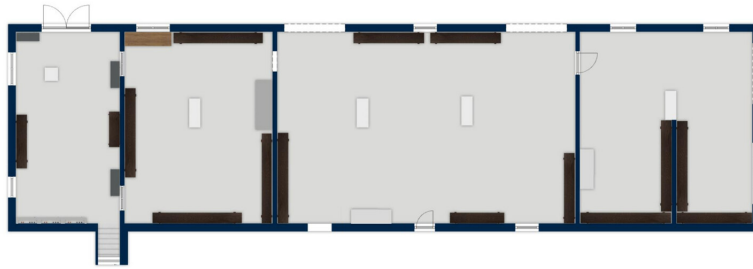
CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen

## Plans d'étage



Erdgeschoss

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



## Kellergeschoss

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: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## **Une première impression**

In attraktiver Lage von Burgau, Ortsteil Unterknöringen, bieten wir dieses rund 5.500?m<sup>2</sup> große Grundstück zum Verkauf an – eine interessante Entwicklungsfläche für Bauträger und Objektentwickler. Das Areal zeichnet sich durch eine weitgehend ebene Topografie und einen gut nutzbaren Zuschnitt aus. Die genaue Grundstücksgröße ist flexibel und kann nach Absprache angepasst werden, ein Teilverkauf ist möglich.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein ehemaliges Betriebsgebäude (Zimmerei und Sägerei), das noch bedingt nutzbar ist. Ein möglicher Rückbau obliegt gegebenenfalls dem Erwerber und bietet zugleich die Chance, die Fläche vollständig neu zu konzipieren.

Das Grundstück weist teilweise Baumbestand auf, der – je nach geplanter Nutzung – in ein ästhetisch ansprechendes Freiflächen- oder Bebauungskonzept integriert werden kann. Ein Bebauungsplan besteht derzeit nicht. Die umliegende Struktur ist aktuell durch Wohnbebauung geprägt.

Direkt angrenzend steht ein weiteres Grundstück mit einer ehemaligen Untermervilla aus dem Jahr 1980 zum Verkauf. Das massiv gebaute Einfamilienhaus umfasst ca. 227?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf rund 1.097?m<sup>2</sup> Grundstück, inklusive großer Garage mit Werkstattoption, umlaufendem Balkon und Ausbaureserven im Dachgeschoss und Keller. Die Zufahrt erfolgt derzeit über das hier angebotene Entwicklungsgrundstück.

Ein gemeinsamer Erwerb beider Liegenschaften bietet sich insbesondere für Projektentwickler an, die eine zusammenhängende Planungslösung realisieren möchten. Ein Paketverkauf wird bevorzugt.

Eine individuelle Konzeptentwicklung ist in Abstimmung mit der Stadt Burgau und mit dem Bauamt Günzburg noch zu erarbeiten. Mit den zuständigen Stellen haben erste Gespräche bereits stattgefunden, an die mit Ihrem konkreten Vorhaben angeknüpft werden kann.

**CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## **Détails des commodités**

- + **Grundstücksfläche: ca. 5.500?m<sup>2</sup>**
- + **Teilverkauf möglich**
- + **kein Bebauungsplan**
- + **weitgehend eben**
- + **regelmäßig geschnitten**
- + **Bestand noch bedingt nutzbar**
- + **Nachbargrundstück mit ehemaliger Unternehmervilla zusätzlich verfügbar**

**CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## 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.

### Attraktiver Standort für Investoren

**Diese Kombination aus solider Infrastruktur, regionaler Wirtschaftskraft, hoher Lebensqualität und attraktiven Freizeitmöglichkeiten macht Burgau zu einem überaus attraktiven Wohnort – und damit zu einem interessanten Standort für Investoren, die Wert auf nachhaltige Stabilität und ein ausgewogenes Umfeld legen.**

**CODE DU BIEN: 25450025 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

## 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](mailto:guenzburg@von-poll.com)**

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

---

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