

**Burgau**

???? ????? ?????, ?????????? ?????????? ??? ?????  
???????

**Αριθμός ακινήτου: 25450029**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 265.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 84 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

**Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?? ??? ?????

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| ???????? ????????  | 25450029              |
| ???????????        | ca. 84 m <sup>2</sup> |
| ???????            | 1                     |
| ?????????          | 3                     |
| ?????????? ???     | 2                     |
| ??????????         |                       |
| ??????????         | 1                     |
| ???? ???? ???????? | 1987                  |
| ????? ???????????? | 1 x ??????            |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???? ??           | 265.000 EUR                                                                           |
| ???????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????      | 2021                                                                                  |
| ???????? ???? ???????? | ??????                                                                                |
| ???????                | ?????, ???????????????<br>????????, ??????????                                        |

Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?????????? ??????????

|                                                    |            |                                                                                |               |
|----------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????  | ?????????????????<br>???????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                 | ??????     | ???????? ??????????????<br>???????????                                         | 92.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.02.2029 | ???????????<br>??????????????<br>???????????                                   | C             |
| ????? ????????????                                 | ??????     | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1987          |

Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?? ???????



**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)

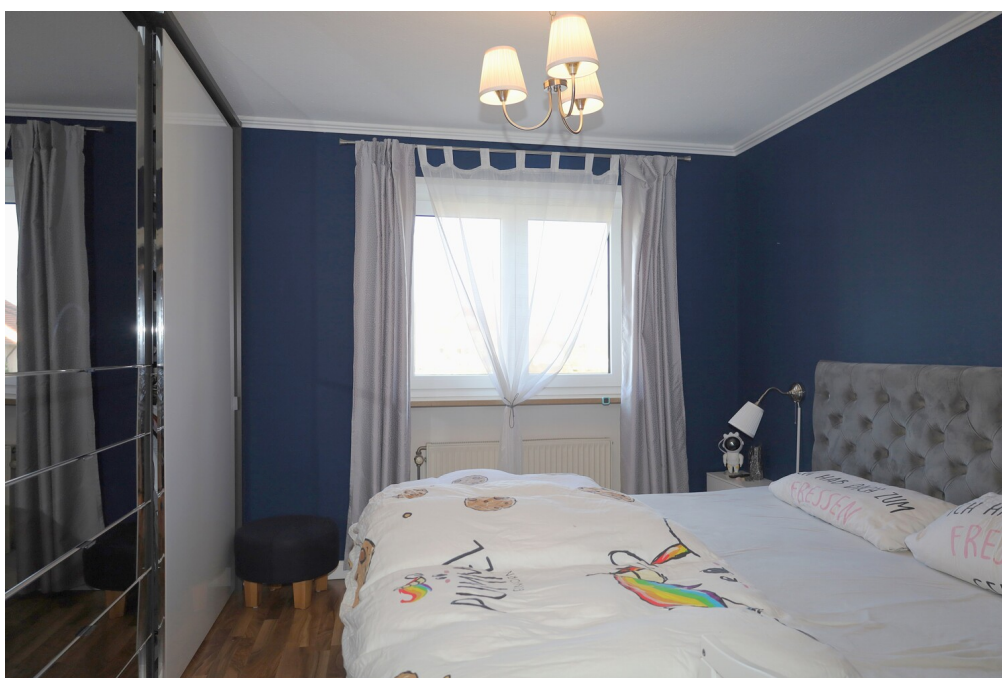
Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

?? ????????



**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?

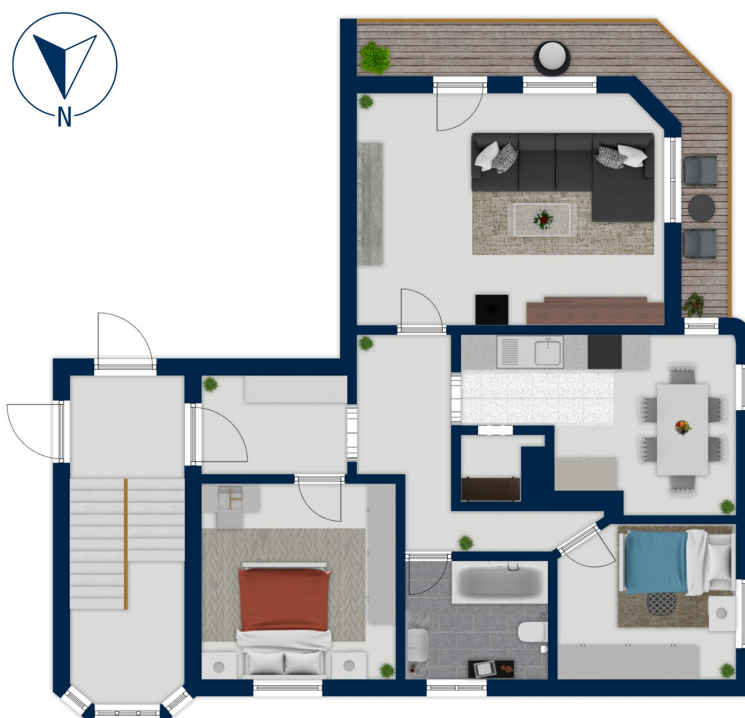
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau

??????



Obergeschoss 1

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

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau**

**??? ????? ????????**

Diese gepflegte Dreizimmerwohnung aus dem Jahr 1987 bietet auf ca. 84 m<sup>2</sup> 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau**

**????????????? ??? ????????**

- + 3 Zimmer, Wohnküche, Bad
- + ca. 84 m<sup>2</sup> 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

**Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau**

**????? ????????????**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 4.2.2029.**

**Endenergieverbrauch beträgt 92.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Αριθμός ακινήτου: 25450029 - 89331 Burgau**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Björn Pampuch**

---

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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