

Burgau / Unterknöringen

# Ehemalige Unternehmervilla mit Stil und Substanz

Αριθμός ακινήτου: 25450024



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 449.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 227 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.097 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

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

Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>25450024</b>	???? ??????	<b>449.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 227 m<sup>2</sup></b>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????		???????????????
?????????	<b>7</b>	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	<b>5</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????			<b>MwSt.) des</b>
?????????	<b>2</b>		<b>beurkundeten</b>
???? ????????????	<b>1980</b>	????????? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ????????????	<b>3 x ??????</b>	?????????	???????
		?????????	<b>WC ????????????,</b>
			<b>?????, ?????,</b>
			<b>???????????????</b>
			<b>????????, ??????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????????????	?????? ??????? ??????????	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	30.10.2035	????????? ????????????? ?????????	D
???? ??????????	?????? ?????????? ????? / ??????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ???????????????	1980

Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ???????



**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: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



#### Verlässlichkeit.

Ihre Immobilie ist bei uns in den besten Händen.

Allen unseren Kunden begegnen wir mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

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



Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen

??????



## Obergeschoss

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



## Erdgeschoss

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.

## Kellergeschoss

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

**Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

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

Diese ehemalige Untermervilla aus dem Jahr 1980 überzeugt durch ihre großzügige Raumgestaltung und das weitläufige Grundstück, das vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung eröffnet. Das massiv errichtete Einfamilienhaus bietet rund 227m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 1.097m<sup>2</sup> großen Areal – ideal für Familien mit Platzbedarf oder für alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

#### **Raumangebot und Ausstattung im Überblick**

Das Anwesen umfasst sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, zwei Bäder und mehrere Nebenräume. Die Ausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr: Fenster, Bodenbeläge, Innentüren und Sanitärobjekte entsprechen dem Stand von 1980. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung installiert, die verschiedene Heizsysteme erlaubt – aktuell ist eine Wärmepumpe verbaut, die allerdings defekt ist. Eine umfassende Modernisierung bietet die Chance, das volle Potenzial dieser Immobilie neu zu entfalten.

#### **Überdachter Balkon mit Mehrwert**

Besonders reizvoll ist der etwa 78m<sup>2</sup> große Balkon, der das Hauptwohngeschoss im ersten Stock auf drei Seiten umzieht. Er ist überdacht und von fast allen Räumen im Obergeschoss aus begehbar – vom Wohnzimmer, Esszimmer, der geräumigen Diele und den beiden Schlafzimmern. Die großzügige Südseite bietet ausreichend Platz für Lounge-Möbel, Grill und Esstisch – ideal für entspannte Stunden mit Blick auf die stattlichen Bäume des Gartens.

#### **Wohnkomfort mit Kamin und offener Struktur**

Im Inneren überzeugt das Haus durch einen klaren, funktionalen Grundriss. Die Räume sind durch ein großzügiges Treppenhaus erschlossen, das Lebensraum und zugleich Verkehrsfläche ist. Eine Einbauküche mit kleinem Essplatz und Speisekammer, ein offenes Ess- und Wohnzimmerensemble sowie ein Kamin sorgen für behagliches Wohnen. Auf dieser Etage befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und ein Hauswirtschaftsraum. Im Erdgeschoss stehen drei weitere Schlafräume sowie eine Toilette zur Verfügung. Im größten Zimmer befindet sich ein kleiner Kaminofen.

#### **Garage mit Werkstattpotenzial**

Die integrierte Garage mit Überhöhe bietet Platz für mindestens drei Fahrzeuge – auch ein Wohnmobil findet hier bequem Raum. Ein breites Sektionaltor sorgt für gute Nutzbarkeit. Dieser Bereich eignet sich bestens als Werkstatt, inklusive Platz für Hebebühne und größere Geräte. Eine Reparaturgrube ist bereits vorhanden. Angrenzend liegt der separate Heizungsraum.

**Keller und Dachgeschoss mit Ausbauoption**

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der Keller umfasst drei Räume, zwei davon mit Tageslicht. Ein Aufzugsschacht vom Keller bis ins Obergeschoss ermöglicht den nachträglichen Einbau eines kleinen Lasten- oder Speiseaufzugs. Das bereits gedämmte Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

**Zufahrt und Umfeld**

Derzeit ist die Zufahrt nur über das Nachbargrundstück möglich; ein entsprechendes Wegerecht ist vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt aktuell über einen unbefestigten Kiesweg. Das Grundstück ist auf drei Seiten noch nicht eingefriedet. Auf dem angrenzenden Gelände befindet sich ein ehemaliges Betriebsgebäude, das früher als Zimmerei und Sägerei genutzt wurde. Dieser Bereich steht ebenfalls zum Verkauf. Sprechen Sie uns bei Interesse gerne darauf an. Das Gelände soll geräumt werden und wird künftig einer neuen Nutzung zugeführt.

**Sanierungsbedarf und Gestaltungsspielraum**

Das Anwesen präsentiert sich gepflegt, weist jedoch in einigen Bereichen Modernisierungsbedarf auf. Es handelt sich um eine charakterstarke Immobilie mit Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

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

- + Grundstück: ca. 1.097?m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche: ca. 227?m<sup>2</sup>
- + Baujahr: 1980
- + 5 Schlafzimmer
- + 2 Wohn-/Esszimmer
- + 2 Badezimmer | separate Toilette
- + Einbauküche mit Speisekammer
- + Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- + Balkonfläche: ca. 78?m<sup>2</sup>
- + Offener Kamin im Wohnzimmer
- + Fußbodenheizung
- + Wärmepumpe (defekt)
- + Große Garage mit Überhöhe
- + Breites Sektionaltor
- + Reparaturgrube
- + Teilunterkellert
- + 3 Kellerräume
- + Aufzugsschacht
- + Zufahrt über benachbartes Grundstück (Wegerecht)
- + Aktuell unbefestigter Kiesweg
- + Grundstück auf drei Seiten noch nicht eingefriedet

**Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

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

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: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

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

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25450024 - 89331 Burgau / Unterknöringen**

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

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

**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)**