

Burgau

# Bezugsfertig: 4 Zimmer und Balkon – Tiefgarage inklusive

Αριθμός ακινήτου: 26450002



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 276.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 79 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

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

Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

?? ??? ??????

??????? ????????	26450002	???? ??????	276.000 EUR
???????????	ca. 79 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	1		
?????????	4		
?????????? ???	3	???????? ????????????	???????
??????????		???????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
??????????	1		
???? ??????????????	1995		
????? ??????????????	1 x ????????? ??????????		

Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ?????????? ??????????	72.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ????????????? ?????? ??	07.10.2031	????????? ???????????? ?????????	B
???? ??????????	????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ?????????????	1995

Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 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: 26450002 - 89331 Burgau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

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



Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 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: 26450002 - 89331 Burgau**

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

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1995 verbindet eine gelungene Raumaufteilung mit einer hervorragenden Lage in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung von Burgau. Durch die umfassenden Renovierungsarbeiten zwischen 2014 und 2016 präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten und einladenden Zustand. Ein besonderes Merkmal ist der ausgeklügelte Grundriss. Die reizvollen Raumzuschnitte in Kombination mit charmanten Dachschrägen in einigen Räumen verleihen der Wohnung mit ihren ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und zugleich behagliches Raumgefühl. Es gibt nur 5 Einheiten in dieser sympathischen Hausgemeinschaft und die Wohnung ist sofort verfügbar – ideal für Selbstnutzer.

#### **Zuschnitt und Ausstattung**

Das Zentrum der Wohnung bildet das helle Wohn- und Esszimmer, von dem aus Sie den sonnigen Süd-Balkon erreichen. Die Ausrichtung und der unverbaute Blick auf weitläufige Grünflächen sowie die historische Altstadt machen diesen Bereich zu einem besonderen Rückzugsort. Direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich sind zudem das kompakteste der drei Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie die neuwertige, funktional dimensionierte Küche.

Der praktisch geschnittene Eingangsflur bietet Platz für eine Garderobe und verfügt über einen kleinen, separaten Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet, wobei ein Dachflächenfenster für ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Ergänzend steht eine separate Gästetoilette zur Verfügung. Die beiden nach Norden ausgerichteten Schlafzimmer überzeugen durch ihren heimeligen Charakter und eine ruhige Atmosphäre.

#### **Zusätzliche Einrichtungen**

Im Keller des Hauses befinden sich die gemeinschaftliche Waschküche mit Plätzen für Waschmaschine und Trockner sowie ein großzügiges, eigenes Kellerabteil mit Außenfenster. Der im Kaufpreis bereits enthaltene Tiefgaragenstellplatz ermöglicht einen trockenen Zugang über das Treppenhaus direkt in Ihre Wohnung.

#### **Außenanlagen und Lage**

Die familienfreundliche Ausrichtung der Anlage zeigt sich im gemeinschaftlichen Gartenbereich mit Beerenbüschen sowie im lediglich 100 Meter entfernten, sicher erreichbaren Spielplatz. Die Kombination aus der ruhigen Aussichtslage und der kurzen Distanz zur historischen Altstadt bietet eine hohe Lebensqualität.

**Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 89331 Burgau**

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

- + 4 Zimmer
  - + Balkon nach Süden
  - + Tiefgaragenstellplatz (im Preis enthalten)
  - + Baujahr 1995
  - + ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - + Wohnung renoviert (2014-2016)
  - + hochwertige Küche
  - + zusätzliches Gäste-WC
  - + Kellerabteil und kleiner Abstellraum in der Wohnung
  - + sofort verfügbar
- Renovierung von 2014-2016:**
- + Heizkörper
  - + Bodenbeläge
  - + Putz im Wohnzimmer
  - + Zimmertüren inkl. Türstöcke
  - + Solar-Außenrollläden an den Dachfenster
  - + Waschbecken und Toiletten in Bad und WC
  - + Einbauküche
  - + Badmöbel
  - + Bodenbelag am Balkon

**Αριθμός ακινήτου: 26450002 - 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: 26450002 - 89331 Burgau**

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

**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: 26450002 - 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)**