

Burgau

Bezugsfertig: 4 Zimmer und Balkon – Tiefgarage inklusive

Codice oggetto: 26450002



PREZZO D'ACQUISTO: 276.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26450002
Superficie netta	ca. 79 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	276.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	72.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.10.2031	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

La proprietà



Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

La proprietà



Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

La proprietà



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

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

La proprietà



Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

La proprietà



Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

La proprietà

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



Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

La proprietà



Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

La proprietà



Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

Planimetrie



Obergeschoss 1

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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

Una prima impressione

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 m² 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.

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

Dettagli dei servizi

- + **4 Zimmer**
- + **Balkon nach Süden**
- + **Tiefgaragenstellplatz (im Preis enthalten)**
- + **Baujahr 1995**
- + **ca. 79 m² 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**

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26450002 - 89331 Burgau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Björn Pampuch

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com