Burgau

Exklusives Haus am Stadtrand

CODE DU BIEN: 25450012

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 644 m^2

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

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

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25450012
Surface habitable	ca. 208 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 280 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électro
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.03.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	35.60 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Begeisterung.
Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

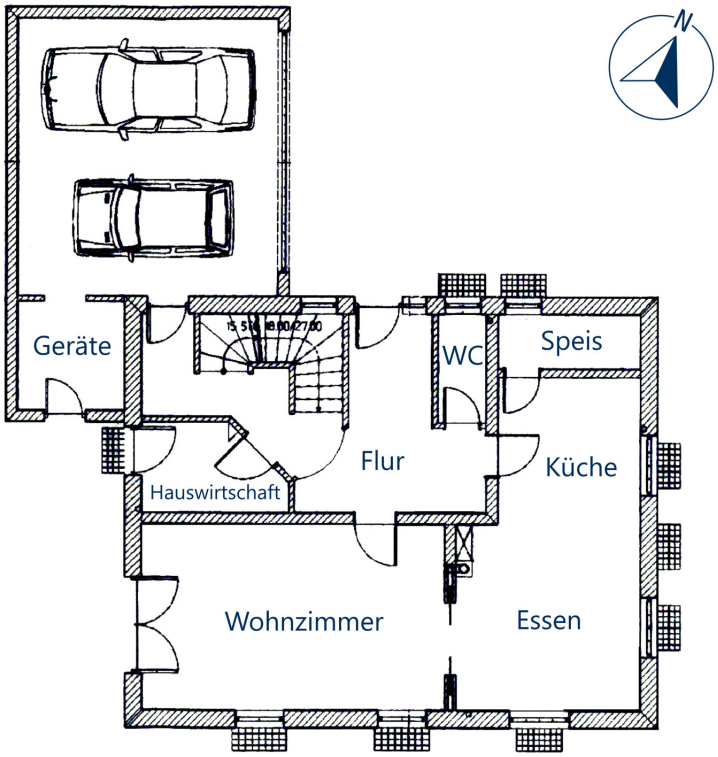
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

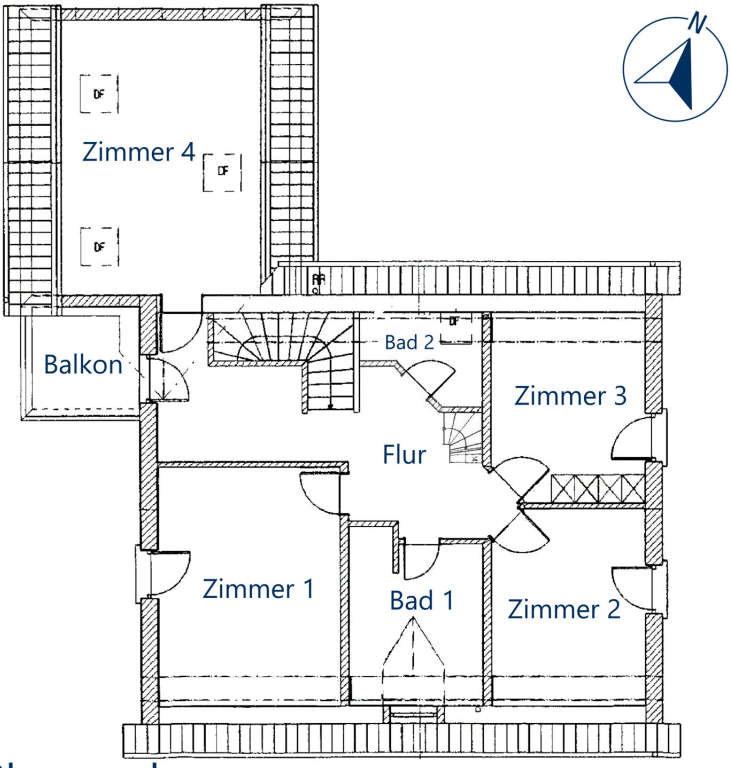
La propriété

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

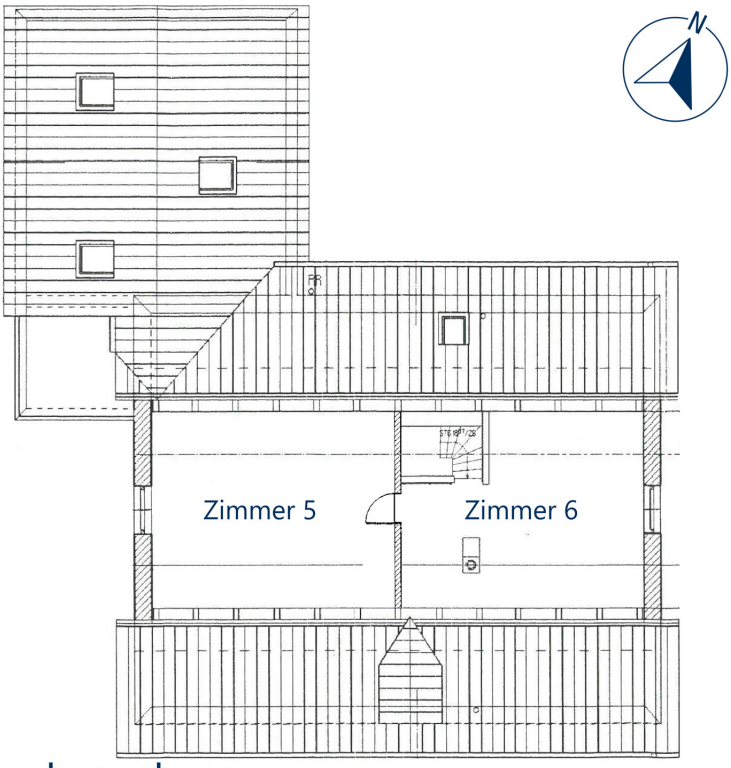
Plans d'étage



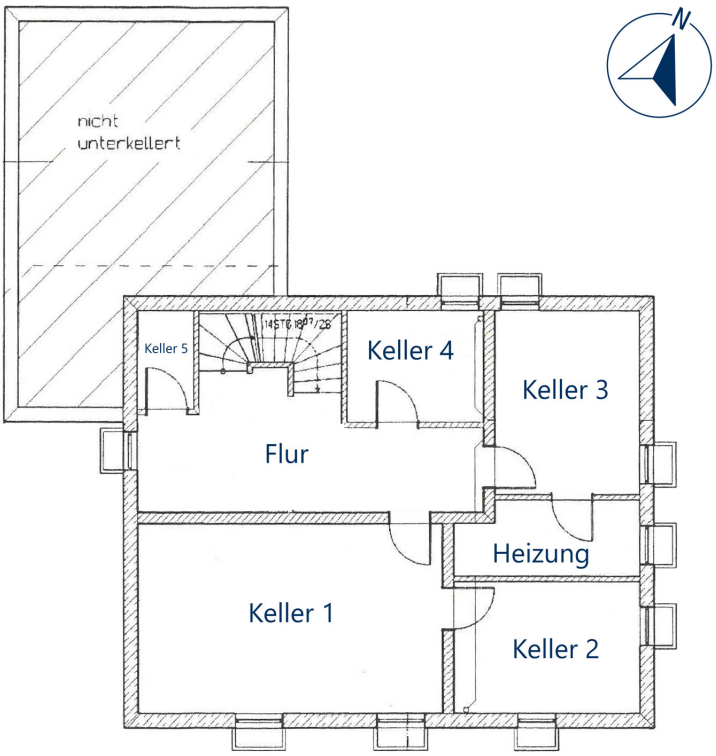
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25450012 - 89331 Burgau

Une première impression

In zentraler Lage von Burgau und dennoch ruhig im Grünen gelegen, bietet dieses im Jahr 2000 fertiggestellte Einfamilienhaus eine perfekte Kombination aus Stadtnähe, Privatsphäre und hochwertigem Wohnkomfort. Die ruhige Umgebung, verbunden mit der hervorragenden Infrastruktur, macht das Haus zur idealen Wahl für Familien oder für Paare mit großem Platzbedarf. Die Innenstadt mit ihrer guten Infrastruktur, zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und der Bahnhof sind zu Fuß sehr gut zu erreichen. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in angenehmer Reichweite.

Die Immobilie wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über zwei Etagen sowie einen vollständig ausgebauten Dachspitz. Mit einer Wohnfläche von ca. 208?m² auf einem sehr gut geschnittenen, ebenen Grundstück von 644?m² bietet das Haus viel Raum zur Entfaltung. Der Keller ist beheizt und vollständig mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, sodass es hier viel zusätzlichen Raum für Hobby, Handwerk und als Lagerfläche gibt. Die große Doppelgarage mit Nebenraum hat einen direkten Zugang zum Haus. Die Hofeinfahrt ist vollständig durch eine Glasüberdachung geschützt.

Das großzügige Wohnhaus verfügt über sieben Zimmer, von denen sich fünf als Schlafzimmer nutzen lassen. Das Zentrum des Hauses bilden die aufeinander bezogenen Räume im Erdgeschoss. Eine hochwertig ausgestattete Küche mit geräumigem Essbereich und separater Speisekammer geht durch eine weite Schiebetür ins helle Wohnzimmer über. Von hier gelangt man auf die Terrasse, die mit ihrem Glasdach und dem gläsernen Windschutz ein Übergangsreich zwischen Haus und Garten bildet. Im Wohnzimmer lädt ein stilvoller, moderner Kachelofen zu gemütlichen Stunden ein und sorgt besonders in der kälteren Jahreszeit für eine warme, behagliche Atmosphäre. Sobald die ersten Sonnenstrahlen locken, bietet die nach Süden und Westen orientierte Terrasse einen geschützten Ort mit einem tollen Blick ins Grüne. Hier lässt sich wunderbar Kraft schöpfen für die Herausforderungen des Alltags. Der Hauswirtschaftsraum mit direkter Tür zur Terrasse, das separates Gäste-WC und der Zugang vom Haus zur großen Garage sind nur einige Belege für die durchdachte Planung des Hauses.

Im Obergeschoss finden sich drei gut geschnittene, gemütliche Schlafzimmer und ein besonders großzügiger, lichtdurchfluteter Raum über der Garage, der bis in den Dachspitz hinauf offen ist – perfekt nutzbar als weiteres Wohnzimmer oder als Hobbybereich. Das stilvolle Hauptbadezimmer ist mit Eckbadewanne, Dusche und WC ausgestattet. Auf dieser Ebene steht ein weiteres separates WC mit Dusche zur

Verfügung. Vom Flur aus gelangt man auf einen kleinen Südwest-Balkon – ein wunderbarer Platz, um die Abendsonne zu genießen und den Blick übers Mindeltal schweifen zu lassen. Im ausgebauten Dachspitz befinden sich zwei zusätzliche Zimmer, die sich sehr gut als Kinder-, Gäste- oder Rückzugsräume eignen.

Die gesamte Immobilie wurde mit hochwertigen Materialien erbaut und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die 2023 installiert wurde und in Kombination mit der Fußbodenheizung besonders effizient arbeitet. Eine PV-Anlage mit Speicher, ebenfalls aus dem Jahr 2023, versorgt das Haus mit nachhaltigem Strom und ermöglicht eine zukunftsorientierte, kostensparende Energieversorgung. Eine Wallbox in der Doppelgarage und eine leistungsstarke Internetverbindung vervollständigen die zukunftsorientierte technische Ausstattung.

Der schön angelegte, ebene Garten ist ein Highlight der Immobilie. Die große, überdachte Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier sind Sie ziemlich unabhängig von der Witterung. Eine große Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie in den hinteren Garten bietet praktischen Komfort. Zusätzlich steht ein großzügiger Carport mit edlem Glasdach zur Verfügung und rundet das hochwertige Gesamtbild dieser Immobilie harmonisch ab.

Dieses Haus vereint Stil, Raum und Qualität auf beeindruckende Weise – ein Zuhause zum Wohlfühlen, Leben und Genießen.

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

Détails des commodités

+ Grundstück ca. 644 m²
+ Wohnfläche ca. 208 m²
+ Nutzfläche ca. 280 m²
+ Wärmepumpe von 2023
+ Fußbodenheizung und Kaminofen
+ PV-Anlage 12,9 kWp mit Speicher 8,5 kWh von 2023
+ 4-5 Schlafzimmer
+ 1-2 Wohnzimmer
+ große Küche mit Essbereich
+ große Terrasse mit Überdachung und Windschutz aus Glas
+ Hauswirtschaftsraum und Speisekammer
+ gut nutzbarer, beheizter und gefliester Keller
+ große Garage mit Nebenraum und Zugang zum Haus
+ Wallbox
+ Einfahrt mit Glasüberdachung
+ Massivbau mit hochwertigen Materialien
+ individuelle Architektur
+ schön angelegter Garten

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

Tout sur l'emplacement

Burgau ist eine aufstrebende Kleinstadt im Landkreis Günzburg in Bayerisch-Schwaben mit ausgezeichneter Infrastruktur und einer starken Wirtschaft inmitten der wunderschönen Landschaft des unteren Mindeltals. Die liebenswerte Markgrafen-Stadt mit ihren rund 10.000 Einwohnern vereint Geschichtsbewusstsein und traditionelle Werte mit innovativer Wirtschaftskraft und Weltoffenheit.

Die Stadt bietet ihren Einwohnern ein breites Angebot zur aktiven Freizeitgestaltung. Neben den üblichen Sportstätten gibt es ein großes Freibad und eine Eissporthalle. Das umfangreiche Kulturprogramm und eine vielfältiges Angebot in den Bereichen Musik und Kunst hält für jeden Geschmack das Passende bereit.

In Burgau gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein umfassendes Dienstleistungsangebot, zahlreiche Handwerksbetriebe, eine Tierärztin, zwei Apotheken sowie mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen. Das Therapiezentrum hat weit über die Region hinaus einen klangvollen Namen. In der Stadt selbst finden sich mehrere Kindergärten sowie Grund-, Mittel- und Realschule. Verschiedene Gymnasien, Berufsschulen und Berufsfachschulen sind in Günzburg und Krumbach gut zu erreichen.

Burgau ist verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden. Über die Autobahn A8 sind Augsburg und Ulm innerhalb einer halben Stunde erreichbar, München und Stuttgart sind etwa eine Stunde entfernt. Der Bahnhof an der Strecke Stuttgart–München macht die Stadt besonders auch für Pendler sehr attraktiv. Es gibt gute Busverbindungen in die angrenzenden Gemeinden.

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 35.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODE DU BIEN: 25450012 - 89331 Burgau

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

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

www.von-poll.com