

Burgau

# Gepflegte Zweizimmerwohnung mit Balkon und Tiefgarage

CODE DU BIEN: 25450008



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

PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25450008 - 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: 25450008 - 89331 Burgau

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25450008               | Prix d'achat                 | 135.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 47 m <sup>2</sup>  | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 2                      |                              |   |
| Chambres à coucher     | 1                      |                              |   |
| Salles de bains        | 1                      | Modernisation / Rénovation   | 2024  |
| Année de construction  | 1993                   | État de la propriété         | Bon état  |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain | Technique de construction    | massif  |
|                        |                        | Aménagement                  | Balcon  |

CODE DU BIEN: 25450008 - 89331 Burgau

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 177.60 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 10.04.2028           | Classement énergétique                                | F                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1993                                  |

CODE DU BIEN: 25450008 - 89331 Burgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450008 - 89331 Burgau

## La propriété





**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



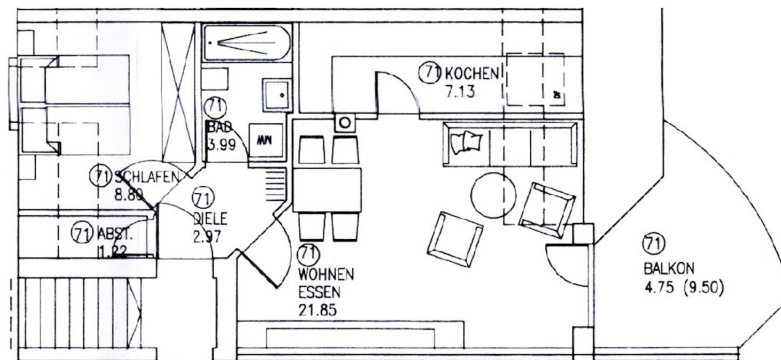
CODE DU BIEN: 25450008 - 89331 Burgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25450008 - 89331 Burgau

## Plans d'étage



## Dachgeschoss

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: 25450008 - 89331 Burgau

## Une première impression

Diese gepflegte, gut vermietete Zweizimmerwohnung mit Balkon befindet sich in im Dachgeschoss einer großen Wohnanlage in verkehrsgünstiger Burgauer Wohnlage. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine wettergeschützte Außentreppe. Das Herzstück bildet der gemütliche Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Die Dachschräge vermittelt ein besonders Gefühl der Geborgenheit, wobei eine große Balkontür zugleich für Licht und Weite sorgt. Auf dem praktisch geschnittenen, geschützten Südbalkon finden Sie einen wunderbaren Ort, um über den Häusern des Wohnviertels bei einem Glas Wein den Tag ausklingen zu lassen. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet Platz für alles, was man als Hobbykoch benötigt. Das gut dimensionierte Schlafzimmer liegt zum ruhigen, begrünten Innenhof der Wohnanlage. Durch eine Gaube ist der Raum besonders effizient genutzt. Das innenliegende Badezimmer befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Es verfügt über eine Badewanne und Platz für die Waschmaschine. Besonders praktisch: Es gibt einen Abstellraum mit Fenster gleich neben der Eingangstür. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis bereits enthalten ist. Mehrere Supermärkte, Fachgeschäfte und Gaststätten sowie der Bahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso Freibad und Eissporthalle. Die Innenstadt mit ihrem breiten Angebot an Geschäften, Lokalen, Dienstleistern und Praxen ist ebenfalls zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Diese verlässlich vermietete Immobilie eignet sich als attraktives Investitionsobjekt.

CODE DU BIEN: 25450008 - 89331 Burgau

## Détails des commodités

- + 2 Zimmer
- + ca. 47 m<sup>2</sup>
- + Hausgeld 281 €
- + Süd-Balkon
- + gepflegter Zustand
- + gut vermietet
- + Abstellraum in der Wohnung
- + Kellerabteil
- + Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 25450008 - 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: 25450008 - 89331 Burgau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 177.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25450008 - 89331 Burgau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3 Günzburg  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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