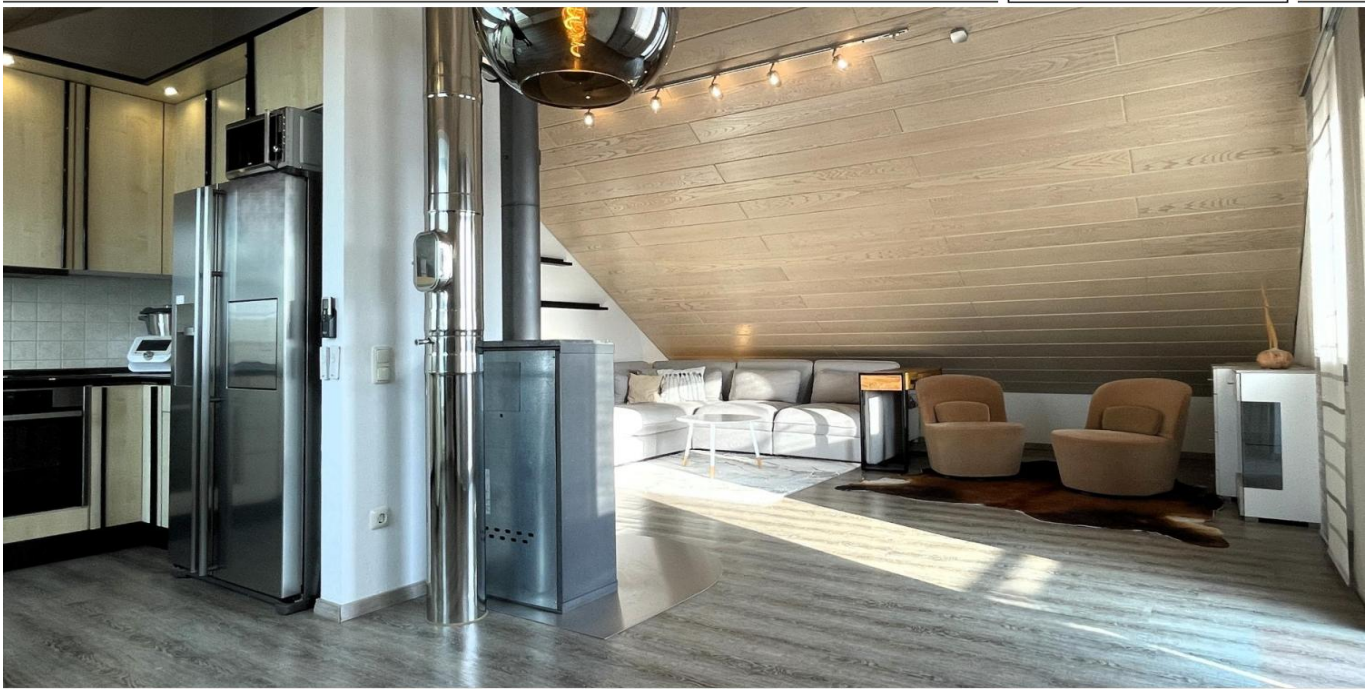


Burgau

# Großzügige Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24450008



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

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24450008
Wohnfläche	ca. 75,27 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	72.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2024	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**08222 - 99 51 951**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

08222 - 99 51 951

[guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

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



Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Grundrisse



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Dreizimmerwohnung nutzt ihre Lage unterm Dach perfekt: Ein wunderbar großzügiges Raumgefühl durch Decken bis in den Dachspitz. Ein rundum unverbauter Blick auf Burgau. Zudem ein sehr hoher Grad an Privatsphäre, da es auf dieser Etage keine Nachbarn gibt. Die letzte Treppe zum obersten Dachgeschoß und der kleine Außenflur werden ausschließlich von den Bewohnern dieser Wohnung genutzt. Das Herzstück der Wohnung bildet der große, offen gestaltete Koch-Ess-Wohnbereich. Dieser öffnet sich durch große Fensterflächen zu den attraktiven Aussichten nach Süden und Westen. Eine hochwertig gestaltete Wand gliedert den Raum geschickt und verbirgt elegant einen Teil der zum Essbereich hin offenen Küche. Ein Holzofen steht mittig im Raum und erfüllt ihn an kalten Tagen mit seiner wunderbar wohligen Wärme und seinem flackernden Licht. Die hochwertige Küche ist genau in den Raum eingepasst und mit ihrer Esstheke und der offenen Blickachse zum Essbereich ein Ort der Begegnung und Kommunikation. Alle Räume der Wohnung nutzen den gesamten Raum vom niedrigen Kniestock bis zum Dachfirst hinauf. Dadurch entstehen ein Raumgefühl und eine Nutzbarkeit, die weit über die Erwartungen an eine 75m<sup>2</sup>-Wohnung hinausgehen. Der Hauptraum der Wohnung profitiert besonders von dieser architektonischen Besonderheit. Der Wohnbereich vereint eine weite, elegante Anmutung mit Gemütlichkeit und Geborgenheit. Eine Tür führt zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Wie von einem Adlerhorst aus überblicken Sie von hier eine große Freifläche mitten in der ruhigen Wohnsiedlung und schauen hinüber zu den markanten und geschichtsträchtigen Gebäuden der Burgauer Altstadt. Die beiden Schlafzimmer bieten genug Raum für eine kleine Familie. Zudem gibt es einen zusätzlichen Raum mit Fenster und Heizung außerhalb der Wohnung, nur über den Außenflur hinweg, der nicht zur Wohnfläche zählt, aber wunderbar nutzbar ist. Auch der Ausblick von diesen Räumen ist bemerkenswert. Das große, helle Bad ist eine wahre Wohlfühloase. Die beiden großen Dachflächenfenster bieten eine tollen Aussicht, ohne dass Blicke von außen eindringen können. Von der Eckbadewanne aus sehen Sie direkt in den Sternenhimmel! Neben der separaten Dusche in einer Nische Ihres privaten kleinen Spa-Bereichs findet sich genug Platz für Waschmaschine und Trockner, falls Sie diese lieber hier aufstellen als im allgemeinen Waschkeller. Eine praktische Besonderheit ist das separate WC, das man gleichermaßen vom Flur wie vom Bad aus betreten kann, wodurch eine separate Gäste-Toilette überflüssig ist. Neben dem gemeinsamen Waschraum gibt es im Keller eine großzügige, abgeteilte Abstellfläche mit kleinem Außenfenster. Auf der selben Etage befindet sich die Tiefgarage. Der zur Wohnung gehörende Stellplatz ist sehr geräumig und bietet nicht nur Platz für Ihr Auto, sondern ohne weiteres auch für die Fahrräder und anderes. Von hier erreichen Sie über das Treppenhaus trockenen Fußes Ihre Wohnung.

Ein kleiner gemeinsamer Gartenbereich bietet etwas Grün. Einige Beerenbüsche laden im Sommer zum Naschen ein. Der kaum 100 Meter entfernte Spielplatz ist völlig gefahrlos erreichbar. Die pfiffigen architektonischen Details und die tolle Aussichtslage in einer ruhigen, attraktiven Wohnsiedlung, nur wenige Gehminuten von der Burgauer Altstadt entfernt, macht diese Wohnung zu einem kleinen Juwel.

Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Ausstattung und Details

- + Aussichtslage in Innenstadtnähe
- + 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Südbalkon mit Blick ins Grüne
- + Offener, moderner Wohnraum
- + Holzofen
- + Großes, helles Badezimmer
- + Viel zusätzlicher Platz
- + Großer Tiefgaragenstellplatz
- + Ruhige, attraktive Wohngegend



Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2024. Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24450008 - 89331 Burgau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch & Matthias Hippe

---

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)