

Burgau

# 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung – Ein ganz besonderes Zuhause

Objektnummer: 24450012



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

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

Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24450012	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2007	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	67.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T: 08222 / 99 51 951

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



Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Begeisterung.

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

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



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

Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Grundrisse



Obergeschoss 2



## 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: 24450012 - 89331 Burgau

## Ein erster Eindruck

Diese helle Maisonette-Wohnung in ruhiger Burgauer Innenstadtlage ist ein wahres Schmuckstück. Sie wurde mit großem Geschick geplant, mit hohem Anspruch errichtet und liebevoll gepflegt. Die Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen, die durch eine elegante Treppe miteinander verbunden sind. Es ist schwer zu entscheiden, welches Highlight für Sie das wichtigste ist: Der großzügige, helle Wohnbereich mit seinen großen Fensterflächen, die nach Süden und Westen einen grandiosen Ausblick gewähren. Oder die beiden Balkone auf der Süd- und auf der Westseite. Oder das geräumige Hauptschlafzimmer, das nach oben hin bis in den Dachspitz offen ist, eine große Fensterfläche nach Westen hat und durch seinen Grundriss und die Dachschrägen trotzdem ein wunderbares Gefühl der Geborgenheit gibt. Oder das hochwertig ausgestattete Badezimmer. Oder die ruhige Innenstadtlage in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage. Die Tatsache, dass es einen Aufzug, eine Garage und einen Außenstellplatz gibt, fällt hier schon fast nicht mehr ins Gewicht. Die Hauptebene dieser außergewöhnlichen Wohnung befindet sich im zweiten Stock und ist mit dem Aufzug bequem zu erreichen. Eine praktische Eingangsdiele führt direkt ins Herzstück, in den großen und hellen Wohnbereich mit seiner offenen Treppe zur zweiten Wohnungsebene. Der Raum wird vom grandiosen Blick über die Stadt beherrscht, bietet aber auch einen gemütlichen Rückzugsbereich, in dem Sie es sich gemeinsam gemütlich machen können und zu dem der Alltagsstress keinen Zutritt hat. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den überdachten Südbalkon, der einen schönen Ausblick bietet, von außen aber kaum einsehbar ist. Auch der Westbalkon ist vom Wohnzimmer aus zu betreten. Er sitzt wie ein Adlerhorst allein hoch oben an der Westseite des Gebäudes. Ein wunderbarer Ort, um die Abendsonne zu genießen und bei einem Glas Wein den Tag Revue passieren zu lassen. Die Hauptebene bietet zudem eine praktisch geschnittene Küche, zwei gut proportionierte Schlafzimmer und eine Toilette. Über eine offene Treppe erreichen Sie bequem die obere Ebene der Wohnung. Am Treppenabsatz findet sich ein gut nutzbarer zusätzlicher Rückzugsbereich, in dem man gemütlich lesen oder ungestört arbeiten kann. Das Hauptschlafzimmer nutzt den Raum bis in den Dachspitz hinauf. In Verbindung mit den Dachschrägen entsteht eine wunderbare Raumwirkung, die gleichzeitig Weite und Geborgenheit vermittelt. Dieser Eindruck wird durch die große Fensterfläche nach Westen verstärkt, die einen imposanten Weitblick ermöglicht, infolge der Lage des Raums aber keinen Einblick von außen zulässt. Das gut ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche verfügt über eine elektrische Fußbodenheizung und bietet Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil für die Gegenstände, die man ungern in der Wohnung lagert. Ein gemeinsamer Fahrradraum ist bequem von außen zugänglich. Im Preis enthalten sind



außerdem eine Einzelgarage und ein Außenstellplatz.

Objektnummer: 24450012 - 89331 Burgau

## Ausstattung und Details

- + Maisonette-Wohnung
- + 110 m<sup>2</sup>
- + 4 Zimmer
- + Aufzug
- + Südbalkon + Westbalkon
- + Garage + Außenstellplatz
- + Ausgezeichneter Zustand
- + Großzügiger Wohnraum
- + Große Fensterflächen
- + Ruhige Innenstadtlage
- + Kleine Wohnanlage
- + Unverbaubare Aussicht

Objektnummer: 24450012 - 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: 24450012 - 89331 Burgau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 67.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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: 24450012 - 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)