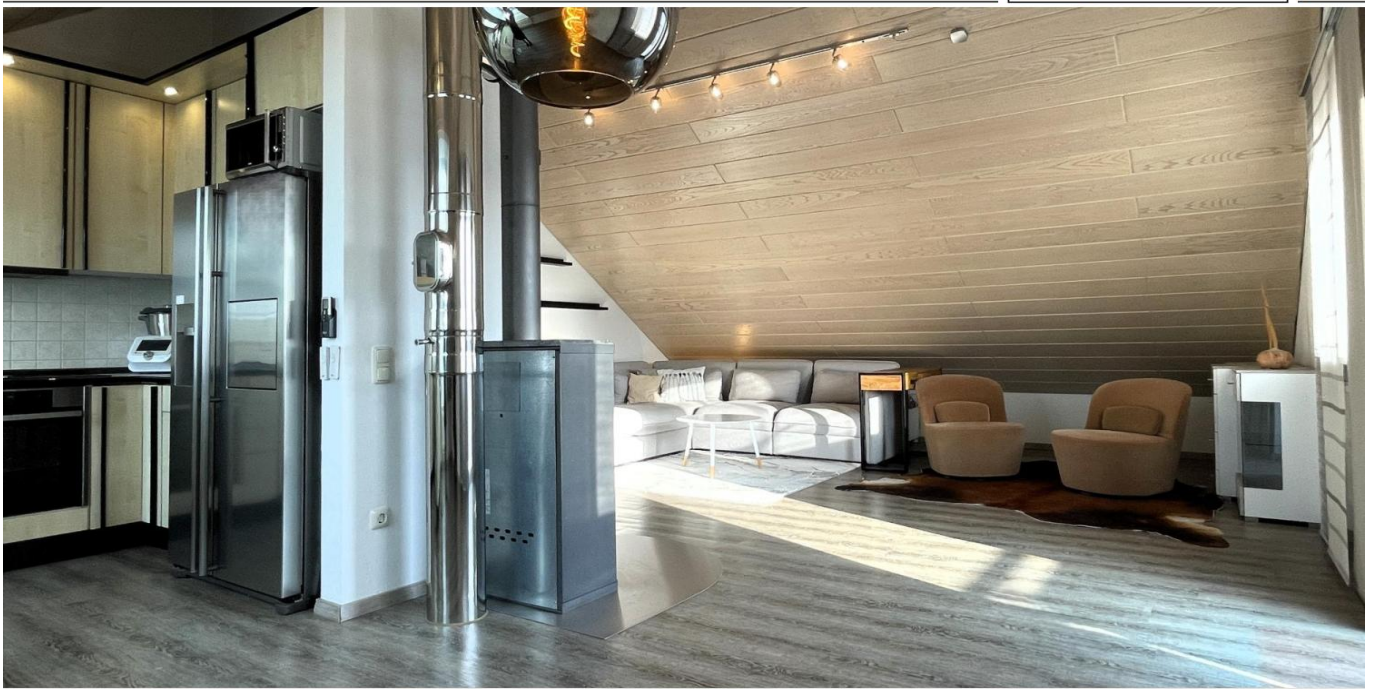


Burgau

Großzügige Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 24450008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75,27 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

At a glance

Property ID	24450008	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 75,27 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2012
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1992		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	72.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.10.2024	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil		

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



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

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



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

www.von-poll.com

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it, a laptop and another smartphone are shown, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search filter for "Burgau" and a list of properties. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text "Finden Sie Ihre Immobilie." is in a large, white, serif font. Below it, a smaller line of text reads "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

Floor plans



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

A first impression

Diese attraktive Dreizimmerwohnung nutzt ihre Lage unterm Dach perfekt: Ein wunderbar großzügiges Raumgefühl durch Decken bis in den Dachspitz. Ein rundum unverbaute 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 75m²-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.

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

Details of amenities

- + Aussichtslage in Innenstadtnähe
- + 75 m² Wohnfläche
- + Südbalkon mit Blick ins Grüne
- + Offener, moderner Wohnraum
- + Holzofen
- + Großes, helles Badezimmer
- + Viel zusätzlicher Platz
- + Großer Tiefgaragenstellplatz
- + Ruhige, attraktive Wohngegend

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

All about the location

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.

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2024. Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 24450008 - 89331 Burgau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Björn Pampuch & Matthias Hippe

Mühlstraße 3 Günzburg
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com