

Burgau

# Gut vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 24450005



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

PRIX D'ACHAT: 119.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 43,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24450005 - 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: 24450005 - 89331 Burgau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24450005
Surface habitable	ca. 43,1 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	119.000 EUR
Type	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	177.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.04.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## La propriété

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground with a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a laptop and another smartphone display the real estate website. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## La propriété





CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## Plans d'étage



Obergeschoss 2

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: 24450005 - 89331 Burgau

## Une première impression

Diese gepflegte, gut vermietete 2-Zimmerwohnung mit Balkon befindet sich in einer großen Wohnanlage in gefragter Burgauer Wohngegend. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine wettergeschützte Außentreppe. Das Herzstück bildet der gemütliche Wohn- und Essbereich. Zwei Balkontüren sorgen für viel Licht und ein großzügiges Wohngefühl. Die praktische Küche ist zum Essbereich hin offen, aber durch eine Wand vom Wohnzimmer getrennt, sodass der Raum klar gegliedert ist. Auf dem großen, gut geschnittenen Westbalkon finden Sie einen wunderbaren Ort, um im Abendsonnenschein den Tag ausklingen zu lassen. Das geräumige Schlafzimmer liegt zum weitläufigen, begrünten Innenhof der Wohnanlage. Das innenliegende Badezimmer befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Es verfügt über eine Badewanne und Platz für die Waschmaschine. Besonders praktischen Stauraum bietet eine kleine Nische im Flur gleich neben der Wohnungstür. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, 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 Immobilie eignet sich als solides Investitionsobjekt oder kann mittelfristig vom Käufer selbst genutzt werden.

CODE DU BIEN: 24450005 - 89331 Burgau

## Détails des commodités

- + 2 Zimmer, Küche, Bad
- + gut geschnittener Westbalkon
- + Außenstellplatz
- + gefragte Wohnungsgröße
- + gute Wohnlage
- + in Gehweite zu Bahnhof und Innenstadt
- + gepflegter Zustand
- + solides Investitionsobjekt
- + mittelfristig zur Selbstnutzung geeignet

CODE DU BIEN: 24450005 - 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: 24450005 - 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 Erdgas schwer. 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: 24450005 - 89331 Burgau

## Contact

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

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)