

Burgau

# Zweizimmerwohnung mit Terrasse und Tiefgarage in bester Wohnlage

????????? ??????????: 24450006



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

???? ??????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 46,5 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24450006	????? ???????	179.000 EUR
????????????	ca. 46,5 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????????? ??? ????????????	1	?????????	???????
????????????	1	??????????????	
????? ??????????????	1995	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????	???????	
		?????????	?????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

????????????? ???? ?????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.02.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ????????: 24450006 - 89331 Burgau

?? ????????



???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

?? ?????????

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)



???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

???????



Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24450006 - 89331 Burgau

??? ?????? ???????????

Diese einladende 2-Zimmerwohnung liegt in Burgau in einer sehr ruhigen Wohnsiedlung – und dennoch ist die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur gut zu Fuß erreichbar. Umgeben von viel Grün bietet diese Wohlfühlwohnung eine entspannte und naturnahe Atmosphäre. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung. Ein geräumiger Eingangsbereich führt direkt in den gemütlichen Wohn- und Essbereich, der sich über eine große Tür zur idyllischen Ostterrasse öffnet. Die Terrasse ist ein ganz besonderer Ort, um mitten in der Natur Kraft und Gelassenheit für die Herausforderungen des Alltags zu schöpfen. Die Küche ist nicht allzu groß, nutzt aber den Raum ideal aus. Die Tür zum Wohn- und Essbereich ist momentan entfernt, kann aber jederzeit wieder eingehängt werden. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und bietet genügend Platz für eine Waschmaschine, einen Trockner sowie einen großen Badschrank für Handtücher und Badartikel. Das geräumige Schlafzimmer hat einen schönen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein. Der Raum bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen oder zwei größere Schränke sowie bei Bedarf auch für einen Schreibtisch oder ein kleines Sofa. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis bereits inbegriffen ist. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung.

???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

????????????????? ??? ??????????

Kontaktieren Sie uns bitte für die Freigabe des 360°-Rundgangs!

- + 2 Zimmer, Küche, Bad
- + Terrasse
- + Tiefgaragenplatz und Kellerraum
- + kleine, gepflegte Wohnanlage
- + sehr ruhige Lage
- + fußläufig zur Innenstadt

??????? ???????: 24450006 - 89331 Burgau

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24450006 - 89331 Burgau

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24450006 - 89331 Burgau

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)