

Burgau

Gut vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 24450005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43,1 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24450005 - 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: 24450005 - 89331 Burgau

Auf einen Blick

Objektnummer	24450005	Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnfläche	ca. 43,1 m ²	Wohnungstyp	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1993	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24450005 - 89331 Burgau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergieverbrauch	177.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.04.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24450005 - 89331 Burgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24450005 - 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



Objektnummer: 24450005 - 89331 Burgau

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24450005 - 89331 Burgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24450005 - 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

Objektnummer: 24450005 - 89331 Burgau

Die Immobilie



Objektnummer: 24450005 - 89331 Burgau

Grundrisse



Obergeschoss 2

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: 24450005 - 89331 Burgau

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24450005 - 89331 Burgau

Ausstattung und Details

- + 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

Objektnummer: 24450005 - 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: 24450005 - 89331 Burgau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 177.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24450005 - 89331 Burgau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch & Matthias Hippe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com