

Burgau

# Erstbezug nach Top-Sanierung | 2,5 Zimmer mit Garten und Garage

????????? ??????????: 24450013



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

???? ??????????: 1.100 EUR • ??????????: ca. 95 m<sup>2</sup> • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

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

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24450013	????? ??????????	1.100 EUR
????????????	ca. 95 m <sup>2</sup>	????????????	300 EUR
?????????	2.5	?????????	
???????????? ???	1.5	????? ??????????????	2024
????????????		?????????	????????
????????????	1	?????????????	
????? ??????????????	1981	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ???????, 50 EUR (?????????????)		?????????????, ??????

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	150.42 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.06.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1981

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24450013 - 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)

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

?? ?????????





???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

?? ?????????



???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

???????



Erdgeschoss

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

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

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

Erstbezug nach Sanierung: Diese großzügig geschnittene 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung wurde mit viel Liebe zum Detail saniert. Es herrschen hochwertige und elegante Materialien vor. Die ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit eigenem Garten und Garage befinden sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus in sehr guter Burgauer Wohnlage. Der großzügige, offene Kernbereich der Wohnung bietet viel Platz für Küche, Essbereich und Wohnzimmer. In der Küche sind Anschlüsse für eine moderne Kochinsel vorbereitet. Die Terrasse und der große Garten sind vom Wohnzimmer aus zugänglich. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet viel Raum. Ein kleinerer Raum (ca. 9 m<sup>2</sup>) eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer großen Dusche ausgestattet. Die Duschwanne ist besonders flach. Im Augenblick ist die Dusche offen, auf Wunsch wird eine Duschwand installiert. Waschbecken und Badmöbel können Sie innerhalb eines angemessenen Budgets auf Kosten des Vermieters selbst auswählen. Eine separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Keller gibt es einen großen separaten Raum, den Sie ganz nach Ihren Wünschen mit Leben füllen können. Außerdem stehen Ihnen ein Waschmaschinenraum und ein Trockenraum zur Verfügung, die sie gemeinsam mit der zweiten Mietpartei nutzen. Die Wohnung besticht durch ihre ausgewählten Materialien, ihren tadellosen Zustand und durch das großzügige Raumkonzept. Sie eignet sich insbesondere für Paare im mittleren Alter. Der große Garten ist im Augenblick pflegeleicht angelegt. Sie können ihn nach Rücksprache mit dem Eigentümer entsprechend Ihren Bedürfnissen gestalten.

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

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

- + ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 2,5 Zimmer
- + Garage
- + Kaltmiete: 1.100 € | Garagenmiete: 50 €
- + Nebenkostenvorauszahlung: 300 €
- + Kaution: 3.000 €
- + Zweifamilienhaus
- + großer Garten
- + Terrasse
- + Erstbezug nach Sanierung
- + hochwertige Materialien
- + großer, offener Wohnbereich
- + Badezimmer mit Badewanne und großer Dusche (auf Wunsch mit Duschwand)
- + Badezimmerausstattung noch wählbar
- + separate Toilette
- + eigener großer Kellerraum
- + gemeinsamer Waschmaschinenraum
- + gemeinsamer Trockenraum

??????? ???????: 24450013 - 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.

???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 150.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.



???????? ??????????: 24450013 - 89331 Burgau

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

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

Björn Pampuch

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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