

Burgau

Exklusives Haus am Stadtrand

Property ID: 25450012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 644 m²

Property ID: 25450012 - 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: 25450012 - 89331 Burgau

At a glance

Property ID	25450012
Living Space	ca. 208 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	2 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 280 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	35.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.03.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Björn Pampuch M.A.
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung - D1
Immobilienmakler (IHK)
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

Matthias Hippe
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Immobilienmakler (IHK)
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

Agnes Fischer
Immobilienmaklerin (IHK)
INNENDIENST

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.

www.von-poll.com



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

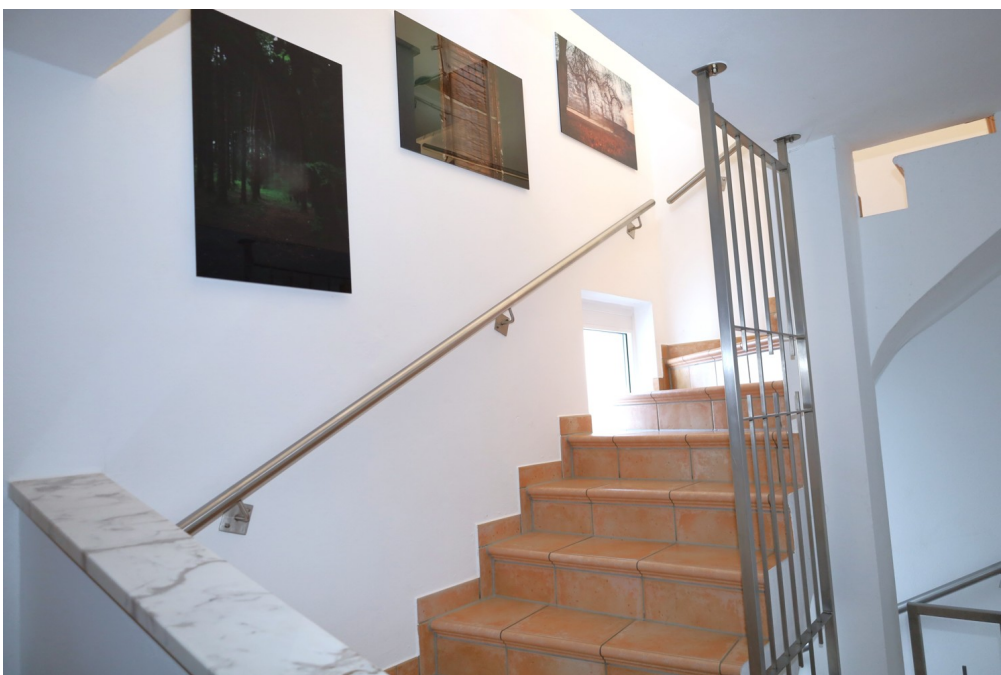
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Begeisterung.

Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

www.von-poll.com



www.von-poll.com

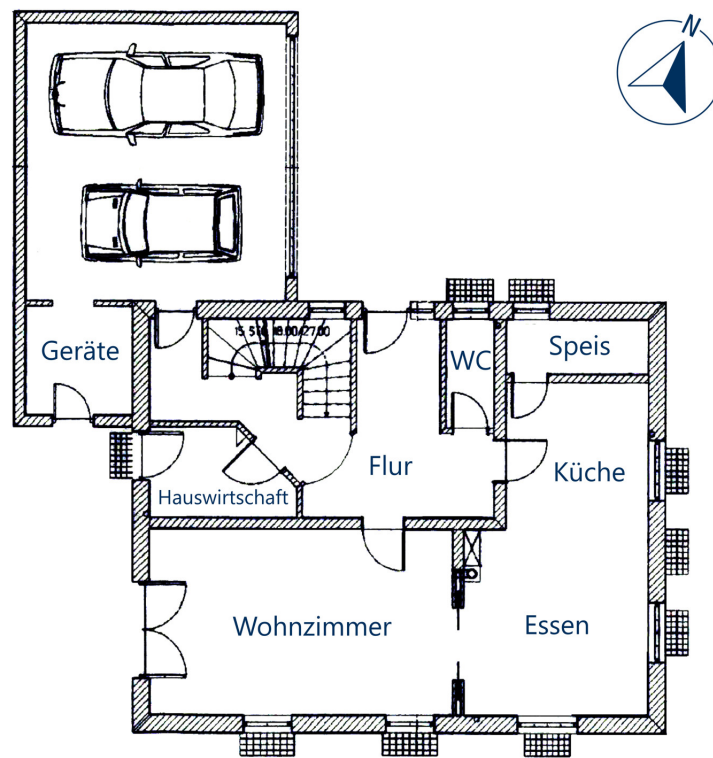
Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

The property



Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25450012 - 89331 Burgau

A first impression

In zentraler Lage von Burgau und dennoch ruhig im Grünen gelegen, bietet dieses im Jahr 2000 fertiggestellte Einfamilienhaus eine perfekte Kombination aus Stadtnähe, Privatsphäre und hochwertigem Wohnkomfort. Die ruhige Umgebung, verbunden mit der hervorragenden Infrastruktur, macht das Haus zur idealen Wahl für Familien oder für Paare mit großem Platzbedarf. Die Innenstadt mit ihrer guten Infrastruktur, zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und der Bahnhof sind zu Fuß sehr gut zu erreichen. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in angenehmer Reichweite.

Die Immobilie wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über zwei Etagen sowie einen vollständig ausgebauten Dachspitz. Mit einer Wohnfläche von ca. 208m² auf einem sehr gut geschnittenen, ebenen Grundstück von 644m² bietet das Haus viel Raum zur Entfaltung. Der Keller ist beheizt und vollständig mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, sodass es hier viel zusätzlichen Raum für Hobby, Handwerk und als Lagerfläche gibt. Die große Doppelgarage mit Nebenraum hat einen direkten Zugang zum Haus. Die Hofeinfahrt ist vollständig durch eine Glasüberdachung geschützt.

Das großzügige Wohnhaus verfügt über sieben Zimmer, von denen sich fünf als Schlafzimmer nutzen lassen. Das Zentrum des Hauses bilden die aufeinander bezogenen Räume im Erdgeschoss. Eine hochwertig ausgestattete Küche mit geräumigem Essbereich und separater Speisekammer geht durch eine weite Schiebetür ins helle Wohnzimmer über. Von hier gelangt man auf die Terrasse, die mit ihrem Glasdach und dem gläsernen Windschutz ein Übergangsreich zwischen Haus und Garten bildet. Im Wohnzimmer lädt ein stilvoller, moderner Kachelofen zu gemütlichen Stunden ein und sorgt besonders in der kälteren Jahreszeit für eine warme, behagliche Atmosphäre. Sobald die ersten Sonnenstrahlen locken, bietet die nach Süden und Westen orientierte Terrasse einen geschützten Ort mit einem tollen Blick ins Grüne. Hier lässt sich wunderbar Kraft schöpfen für die Herausforderungen des Alltags. Der Hauswirtschaftsraum mit direkter Tür zur Terrasse, das separates Gäste-WC und der Zugang vom Haus zur großen Garage sind nur einige Belege für die durchdachte Planung des Hauses.

Im Obergeschoss finden sich drei gut geschnittene, gemütliche Schlafzimmer und ein besonders großzügiger, lichtdurchfluteter Raum über der Garage, der bis in den Dachspitz hinauf offen ist – perfekt nutzbar als weiteres Wohnzimmer oder als Hobbybereich. Das stilvolle Hauptbadezimmer ist mit Eckbadewanne, Dusche und WC ausgestattet. Auf dieser Ebene steht ein weiteres separates WC mit Dusche zur

Verfügung. Vom Flur aus gelangt man auf einen kleinen Südwest-Balkon – ein wunderbarer Platz, um die Abendsonne zu genießen und den Blick übers Mindeltal schweifen zu lassen. Im ausgebauten Dachspitz befinden sich zwei zusätzliche Zimmer, die sich sehr gut als Kinder-, Gäste- oder Rückzugsräume eignen.

Die gesamte Immobilie wurde mit hochwertigen Materialien erbaut und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die 2023 installiert wurde und in Kombination mit der Fußbodenheizung besonders effizient arbeitet. Eine PV-Anlage mit Speicher, ebenfalls aus dem Jahr 2023, versorgt das Haus mit nachhaltigem Strom und ermöglicht eine zukunftsorientierte, kostensparende Energieversorgung. Eine Wallbox in der Doppelgarage und eine leistungsstarke Internetverbindung vervollständigen die zukunftsorientierte technische Ausstattung.

Der schön angelegte, ebene Garten ist ein Highlight der Immobilie. Die große, überdachte Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier sind Sie ziemlich unabhängig von der Witterung. Eine große Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie in den hinteren Garten bietet praktischen Komfort. Zusätzlich steht ein großzügiger Carport mit edlem Glasdach zur Verfügung und rundet das hochwertige Gesamtbild dieser Immobilie harmonisch ab.

Dieses Haus vereint Stil, Raum und Qualität auf beeindruckende Weise – ein Zuhause zum Wohlfühlen, Leben und Genießen.

Property ID: 25450012 - 89331 Burgau

Details of amenities

- + Grundstück ca. 644 m²
- + Wohnfläche ca. 208 m²
- + Nutzfläche ca. 280 m²
- + Wärmepumpe von 2023
- + Fußbodenheizung und Kaminofen
- + PV-Anlage 12,9 kWp mit Speicher 8,5 kWh von 2023
- + 4-5 Schlafzimmer
- + 1-2 Wohnzimmer
- + große Küche mit Essbereich
- + große Terrasse mit Überdachung und Windschutz aus Glas
- + Hauswirtschaftsraum und Speisekammer
- + gut nutzbarer, beheizter und gefliester Keller
- + große Garage mit Nebenraum und Zugang zum Haus
- + Wallbox
- + Einfahrt mit Glasüberdachung
- + Massivbau mit hochwertigen Materialien
- + individuelle Architektur
- + schön angelegter Garten

Property ID: 25450012 - 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: 25450012 - 89331 Burgau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 35.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25450012 - 89331 Burgau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau
Tel.: +49 8222 - 99 51 951
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com