

Burgau

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Kachelofen, Garten und Garage

????????? ??????????: 25450022



???? ??????????: 750 EUR • ??????????: ca. 71 m² • ?????????: 3

??????? ?????????: 25450022 - 89331 Burgau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25450022 - 89331 Burgau

?? ??? ??????

???????? ?????????	25450022	???? ?????????	750 EUR
??????????	ca. 71 m²	??????????	240 EUR
?????????????? ??	01.10.2025	????????	
????????	3	???? ?????????????	2018
?????????????? ??	2	????????	??????
??????????		????????????	
??????????	1	??????	????????, ?????,
???? ?????????????	1990		?????,
????? ?????????????	1 x ???????????		??????????????
	????? ?????????????,		????????
	1 x ???????		

??????? ??????????: 25450022 - 89331 Burgau

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????	70.50 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????? ??	17.02.2026	?????????? ???????????	B
???? ???????????	????	?????????? ?????????? ??????????	1990
		???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	

??????? ???????? : 25450022 - 89331 Burgau

?? ????????



??????? ???????? : 25450022 - 89331 Burgau

?? ????????



??????? ?????????: 25450022 - 89331 Burgau

?? ????????



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



??????? ???????? : 25450022 - 89331 Burgau

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

www.von-poll.com

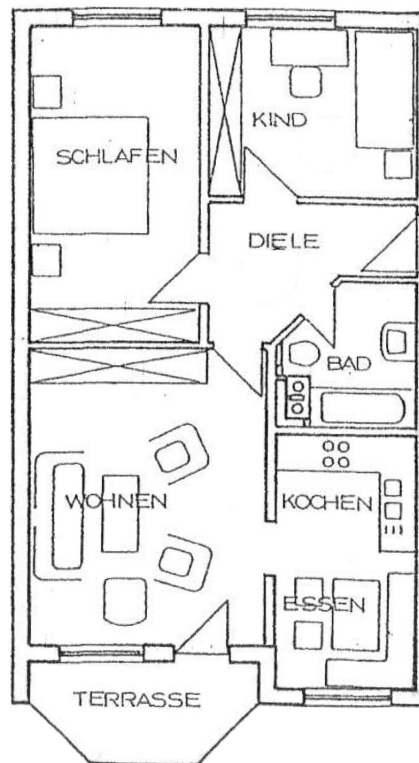
???????? ??????????: 25450022 - 89331 Burgau

?? ?????????



??????? ???????: 25450022 - 89331 Burgau

???????



Erdgeschoss

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

??????? ?????????: 25450022 - 89331 Burgau

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

Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in sehr guter Burgauer Wohnlage. Diese praktisch geschnittene Mietwohnung bietet auf ca. 71 m² Wohnfläche das ideale Zuhause für Paare oder kleine Familien. Besonders attraktiv: Kachelofen im Wohnzimmer, große Küche mit Platz für den Essbereich, Terrasse und eigener Garten, Einzelgarage und Außenstellplatz, großer separater Kellerraum.

Das Herzstück der Wohnung, das nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer mit einem hochwertigen Kachelofen, lädt nicht nur im Winter und in der Übergangszeit zu gemütlichen gemeinsamen Stunden ein. Von hier geht es auf die Terrasse und in den eigenen Garten: Ein ganz besonderer Ort an dem Sie Ihr persönliches Paradies schaffen können. Besonders praktisch: Die Einzelgarage und der Außenstellplatz schließen unmittelbar an den eigenen Garten an.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in die geräumige Küche mit genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Die vorhandene Einbauküche ohne Elektrogeräte kann auf Wunsch ohne besonderen Wertansatz genutzt werden, Sie dürfen aber auch gerne Ihre eigene Küche mitbringen.

Die beiden Schlafzimmer sind praktisch geschnitten und bieten genügend Platz für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie. Ein flauschiger Teppichboden sorgt für eine wohnliche Atmosphäre. Im größeren Raum gibt es einen geräumigen Kleiderschrank, der auf Wunsch unentgeltlich übernommen werden kann. Das innenliegende Badezimmer mit Badewanne und WC komplettiert das Raumangebot. Die vorhandenen Badmöbel dürfen je nach Wunsch genutzt oder durch Ihre eigene Wunscheinrichtung ersetzt werden.

Im Keller der kleinen Wohnanlage steht Ihnen ein geräumiger separater Kellerraum zur Verfügung. Zudem gibt es hier eine gemeinsame Waschküche mit Platz zum Wäschetrocknen und einen Fahrradkeller.

Die Wohnung wird im gegenwärtigen, ordentlichen Zustand vermietet. Dennoch werden Sie bei Einzug die Wände neu gestalten wollen. Hier haben Sie nach Absprache mit der Eigentümerin alle Möglichkeiten, Ihr ganz persönliches Wohnparadies zu schaffen.

Einzug voraussichtlich ab 1. Oktober, unter Umständen auch früher.

??????? ???????: 25450022 - 89331 Burgau

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

- + 71m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Kachelofen (Stückholz)
- + Terrasse und Garten
- + Einzelgarage und Außenstellplatz
- + separater Kellerraum
- + ruhige Wohnlage
- + fußläufig zur Innenstadt
- + Spielplatz gefahrlos erreichbar
- + Vinylboden (Wohnzimmer)
- + Fliesen (Küche und Bad)
- + flauschiger Teppichboden (Schlafzimmer)
- + Einzug voraussichtlich ab 1. Oktober
- + Kaltmiete inkl. Garage 750 €
- + Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizung 240 €

??????? ?????????: 25450022 - 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.

??????? ???????: 25450022 - 89331 Burgau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.2.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 70.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25450022 - 89331 Burgau

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

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

Björn Pampuch

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com