Burgau

Doppelhaushälfte mit bis zu 3 Wohnungen und 2 Garagen

VP azonosító: 25450013

VÉTELÁR: 409.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 130 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 326 m^2

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Áttekintés

VP azonosító	25450013
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1969
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	409.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	128.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Az ingatlan

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Az ingatlan

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Az ingatlan

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Az ingatlan

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Az ingatlan

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Az ingatlan

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

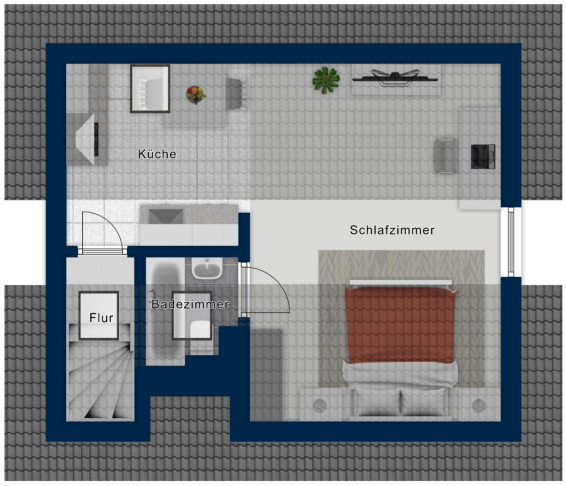
Az ingatlan

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

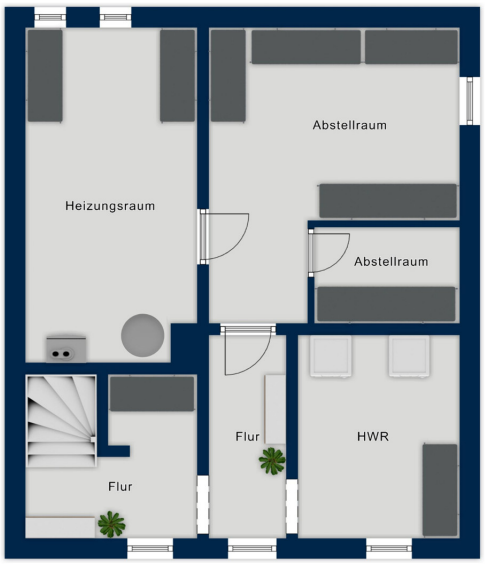
Alaprajzok

Erdgeschoss

Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Az els? benyomás

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969 befindet sich in ruhiger Burgauer Wohnlage. Sie bietet durch eine durchdachte Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ebenen Grundstück von ca. 326?m² verfügt das Haus über drei abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 130?m², die ohne weiteres auch von einer Partei allein genutzt werden können. Damit eignet es sich für Familien, für Mehrgenerationenwohnen, aber auch als Renditeobjekt. Besonders überzeugt diese Immobilie durch die sorgfältigen Sanierungen der letzten Jahre und durch einen äußerst gepflegten Gesamtzustand. Ein hochwertiger neuer Anbau ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss um eine separate Wohnküche. Dieser Bereich befindet sich im Rohbau und muss noch fertiggestellt werden. Die Einheit im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 55?m². Das Zentrum der Ebene bildet ein offen gestalteter Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten. Die große, neu angelegte Terrasse in idealer Südwestausrichtung ist bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Ein hochwertig renoviertes Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie eine in eine Nische integrierte Garderobe im Flur runden das Raumangebot ab. Im vergangenen Jahr wurde ein hochwertiger Anbau angefügt, der eine Wohnküche mit einer Größe von 10 m² beherbergen wird. Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Heizung sind vollständig vorbereitet. Es fehlen noch Dämmung Boden und Innenwandaufbau. Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man in die Wohnung im ersten Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 47?m². Sie verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, ein separates Schlafzimmer sowie eine kompakte, gut erhaltene Küche. Das modernisierte Tageslichtbad ist mit Badewanne und WC ausgestattet. Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen verleiht der Wohnung ein angenehmes Wohngefühl. Im Dachgeschoss findet sich ein gut geschnittenes Einzimmerapartment mit einer Wohnfläche von ca. 29?m². Auch diese Wohneinheit verfügt über ein saniertes Bad mit Wanne, WC und Tageslichtfenster. Die Warmwasserbereitung im Badezimmer erfolgt in diesem Fall über einen modernen Elektroboiler. Ein Anschluss ans Warmwassernetz des Hauses ist bereits vorbereitet und leicht umsetzbar. Alle drei Wohneinheiten verfügen über separate Zähler für Strom, Wasser und Heizung, was eine transparente Verbrauchserfassung ermöglicht. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Im Jahr 2021 wurden im gesamten Haus moderne, dreifachverglaste Kunststofffenster eingebaut. Im selben Jahr wurden sämtliche Heizkörper und Rohre erneuert. In Kombination mit der Fassadendämmung von 2016 ergibt sich ein zeitgemäßer Energieverbrauch für das gesamte Objekt. Keller wurde 2016 fachgerecht saniert. Zum Haus gehören zwei Garagen, deren Dach 2021 professionell erneuert wurde. Auf dem Grundstück gibt es

zudem drei Außenstellplätze. Dieses außergewöhnliche Haus ermöglicht eine sehr variable Nutzung: Als vielseitiges Familienheim, als lukratives Investitionsobjekt oder als Eigenheim mit der Möglichkeit, eine oder zwei Einheiten zu vermieten. Die ausgezeichnete Lage und der gute Zustand machen dieses Objekt besonders attraktiv.

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Részletes felszereltség

+ 3 abgeschlossene Wohneinheiten
+ Gesamtwohnfläche ca. 130?m²
+ Grundstück ca. 326 m²
+ 2 Garagen
+ 3 Außenstellplätze
+ Terrasse und Balkon
+ Dreifachverglaste Fenster (2021)
+ Rollläden erneuert (2021)
+ Heizkörper und Rohre erneuert (2021)
+ 3 Tageslichtbäder erneuert (2021)
+ EG komplett renoviert (2021)
+ Fassadendämmung (2016)
+ Küchenanbau EG (Rohbau 2024)
+ Garagendach erneuert (2021)
+ Kellersanierung (2016)

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 25450013 - 89331 Burgau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Björn Pampuch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com