



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



**EXCELLENCE Maklerhaus**

Objekt: 2025-EA-2015

# **FERIENHAUS-PERLE in Burgau: Sofort starten, Top-Lage, starke Rendite!**

Mehrfamilienhaus, Burgau

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de

**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-EA-2015	Objektart	Haus
PLZ	89331	Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Ort	Burgau	Nutzungsart	Wohnen
Land	Deutschland	Vermarktungsart	Kauf
Käuferprovision	3,57% vom beurkundeten Kaufpreis	Verfügbar ab	sofort
Befeuerung	Gas	Gewerbliche	Ja
Heizungsart	Gaszentralheizung	Nutzung	
Küche	Einbauküche	Baujahr	1956
Balkon	Ja	Zustand	Saniert
Terrasse	Ja	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wohnfläche	ca. 237 m <sup>2</sup>	Endenergiebedarf	259,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl Zimmer	18	Endenergiever- brauch	285,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Anzahl	13	Energieausweis	17.06.2034
Schlafzimmer		gültig bis	
Anzahl Badezimmer	6	Baujahr lt.	1956
Grundstücksgöße	ca. 964 m <sup>2</sup>	Energieausweis	
Anzahl Balkone	2	wesentlicher	Gas
Anzahl	5	Energieträger	
Aussenparkplätze		Letzte	2023
		Modernisierung	



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Beschreibung

In Burgau steht dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956 zum Verkauf. Auf einem ca. 964 m<sup>2</sup> großen Grundstück verteilen sich rund 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf fünf Wohneinheiten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine weitere Wohnung im Kellergeschoss auszubauen. Alle Einheiten sind bereits notariell geteilt. Eine Nutzung als Ferien- oder Monteurunterkunft ist hier optimalerweise möglich.

Das Haus wurde technisch umfassend modernisiert und verfügt über eine Gas-Brennwertheizung aus 2024 sowie eine Photovoltaikanlage mit 8,58 kWp Leistung (Baujahr 2012, Überschusseinspeisung). Die Fenster wurden 1994 erneuert, im Bereich des Kellergeschosses erfolgte eine weitere Erneuerung um 2020. Zwei Wohnungen bieten Balkone, eine Wohnung verfügt über eine kleine Terrasse. Für Fahrzeuge stehen fünf gepflasterte Stellplätze zur Verfügung.

Eine Besonderheit ist die flexible Heizgestaltung: In nahezu allen Zimmern können Schweden- oder Pelletöfen angeschlossen werden. Zwei Kamine mit insgesamt vier Zügen ermöglichen diese Option. Lediglich in den Schlafzimmern und Wohnzimmern der Wohnungen 4 und 6 ist dies aufgrund des Edelstahlkamins für die neue Gasheizung nicht möglich.

Weitere moderne Ausstattungsmerkmale sind ein separates Wasserzählersystem für den Gartenbereich, eine vorbereitete Wallbox-Installation über den Kaminschacht sowie eine vollständige WLAN-Abdeckung im Gebäude (100 Mbit/s). Die wetterbelastete Westseite des Hauses wurde zudem wärmegedämmt.

Wohnungsgrößen:

- Wohnung 1: 53,10 m<sup>2</sup>
- Wohnung 3: 52,81 m<sup>2</sup>
- Wohnung 4: 52,81 m<sup>2</sup>
- Wohnung 5 (Dachgeschoss): 39,19 m<sup>2</sup>
- Wohnung 6 (Dachgeschoss): 39,21 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 (Kellergeschoss, 53,10 m<sup>2</sup> – aktuell als Keller genutzt, Umbau zu Wohnraum

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

e.abramov@excellence-maklerhaus.de



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®

möglich)

Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

Ausstattung im Überblick:

- Gas-Brennwertheizung (2024), umrüstbar auf Flüssiggasbetrieb
- Doppelverglaste Fenster (1994, Kellerfenster ca. 2020)
- PV-Anlage (8,58 kWp, Einspeisevergütung 24,43 Ct/kWh, Stand 2023)
- Dämmung der Westfassade
- WLAN-System mit 100 Mbit/s
- Gartenwasseranschluss mit separatem Zähler (keine Abwassergebühren)
- Wallbox-Vorbereitung (freigegeben durch Kaminkehrer)
- Zentralschließanlage für alle Wohnungen

Besonderheiten:

- Alternative Heizquellenanschlüsse in nahezu allen Räumen
- Nutzung als Ferienhaus oder Monteurunterkunft möglich
- Gewerbliche Nutzung zulässig
- Frühere Schuppen entfernt (nicht mehr Bestandteil der Immobilie)

Inventar:

Das Objekt wird voll möbliert verkauft, inklusive:

- 20 Betten
- 10 TV-Geräte
- 5 komplett ausgestattete Küchen
- Waschmaschine und Wärmepumpen-Wäschetrockner (10 kg)
- Umfangreiches Bettwäsche-, Handtuch- und Kücheninventar

Für mehr Informationen und einen Kontaktieren Sie uns gerne für mehr Informationen. Wir freuen uns auf Sie!



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®

## Lage

Die Immobilie liegt in Burgau, einer Stadt im Landkreis Günzburg, Bayern, die sich durch ihre zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung auszeichnet. Burgau befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A8, was eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Ulm, Augsburg und München ermöglicht.

Für Feriengäste bietet Burgau eine attraktive Ausgangslage:

- LEGOLAND Deutschland Resort: Nur etwa 15 Kilometer entfernt liegt das LEGOLAND Deutschland Resort in Günzburg, ein beliebtes Ausflugsziel für Familien.
- Therapiezentrum Burgau: Das renommierte Therapiezentrum ist nur ca. 300 Meter von der Immobilie entfernt, was sie ideal für Patienten und deren Angehörige macht.

Für Monteure und Geschäftsreisende ist die Lage ebenfalls vorteilhaft:

- Industriegebiete in der Region: Die Nähe zu verschiedenen Industrie- und Gewerbegebieten in Burgau und den umliegenden Städten bietet zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten.
- Großprojekte: In der Region sind mehrere Großprojekte geplant oder im Bau, wie beispielsweise die Gastransportleitung Augusta, die zwischen Kötz und Wertingen verläuft und nördlich von Burgau entlangführt.

Für Fußballfans bietet die Nähe zur Voith-Arena in Heidenheim, dem Heimstadion des 1. FC Heidenheim, eine weitere Attraktion. Der Verein plant den Ausbau des Stadions auf eine Kapazität von bis zu 25.000 Zuschauern, was zu einer erhöhten Besucherzahl und damit verbundenem Übernachtungsbedarf führen könnte.

Zusätzlich ist Burgau bekannt für seine traditionellen Veranstaltungen, wie den Fasching, der jährlich tausende Besucher anzieht.

Die Kombination aus touristischen Attraktionen, industriellen Projekten und kulturellen Veranstaltungen macht die Lage der Immobilie sowohl für Feriengäste als auch für Monteure und Geschäftsreisende äußerst attraktiv.



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Ausstattung Beschreibung

- Baujahr: 1956
- Grundstück: ca. 964 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 237 m<sup>2</sup> (5 Wohnungen, Kellerwohnung ausbaufähig)
- Heizung: Gas-Brennwertgerät, Baujahr 2024, umrüstbar auf Flüssiggas
- Fenster: Doppelverglas (1994), Kellerfenster erneuert (ca. 2020)
- Photovoltaikanlage: 8,58 kWp, Baujahr 2012, Überschusseinspeisung
- Dämmung: Wetterseite (Westseite) gedämmt
- Internet: WLAN über Repeater, 100 Mbit/s Anschluss
- Stellplätze: 5 (neu gepflastert)
- Zusatzanschlüsse: Gartenwasserzähler, Wallbox-Vorbereitung
- Heizoptionen: Schweden-/Pelletofenanschluss in fast allen Zimmern
- Keller: Jeweils ein Kellerabteil pro Wohnung
- Inventar:
- 20 Betten
- 10 Flat-TV-Geräte
- 5 komplett ausgestattete Küchen
- Waschmaschine & Wärmepumpen-Wäschetrockner (10 kg)
- Komplettes Bettwäsche- und Handtuchset sowie Kücheninventar

## Sonstige Angaben

Dieses Mehrfamilienhaus bietet zahlreiche Besonderheiten, die es sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders attraktiv machen. In nahezu allen Zimmern besteht die Möglichkeit, alternative Heizquellen wie Schweden- oder Pelletöfen anzuschließen – dank zwei vorhandener Kamine mit insgesamt vier Zügen.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Gas-Brennwertheizung (2024) und zusätzlich über eine Photovoltaikanlage mit attraktiver Einspeisevergütung. Eine Wallbox-Vorbereitung für E-Fahrzeuge ist bereits installiert. Durch die bestehende Teilungserklärung sind die Wohnungen einzeln veräußerbar. Eine Nutzung als Ferienhaus, Monteurunterkunft oder zur klassischen Dauervermietung ist problemlos möglich. Auch eine gewerbliche Nutzung ist zulässig.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

e.abramov@excellence-maklerhaus.de

Watteplatz 4  
89312 Günzburg

Fax: 08221 200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

Die Ausstattung inklusive vollständiger Möblierung sowie der gute energetische Zustand (u.a. Dämmung der Wetterseite) runden das Gesamtpaket ab und machen das Objekt sofort bezugs- oder vermietungsfertig.

EXCELLENCE Maklerhaus

Watteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Außen 5



Außen 4



Wohnung 1 Schlafzimmer 1.jpg



Wohnung 1 Schlafzimmer 2



Wohnung 1 Schlafzimmer 3



Wohnung 1 Küche 1

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

e.abramov@excellence-maklerhaus.de



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Wohnung 1 Küche 2



Wohnung 1 Küche 3



Wohnung 1 Kinderzimmer 1



Wohnung 1 Kinderzimmer 2



Wohnung 1 Kinderzimmer 3



Wohnung 1 Badezimmer 1

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Wohnung 1 Badezimmer 2



Wohnung 3 - Schlafzimmer



Wohnung 3 - Schlafzimmer 2



Wohnung 3 - Schlafzimmer 3



Wohnung 3 - Küche



Wohnung 3 - Kinderzimmer

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

e.abramov@excellence-maklerhaus.de



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Grundriss UG.jpg

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

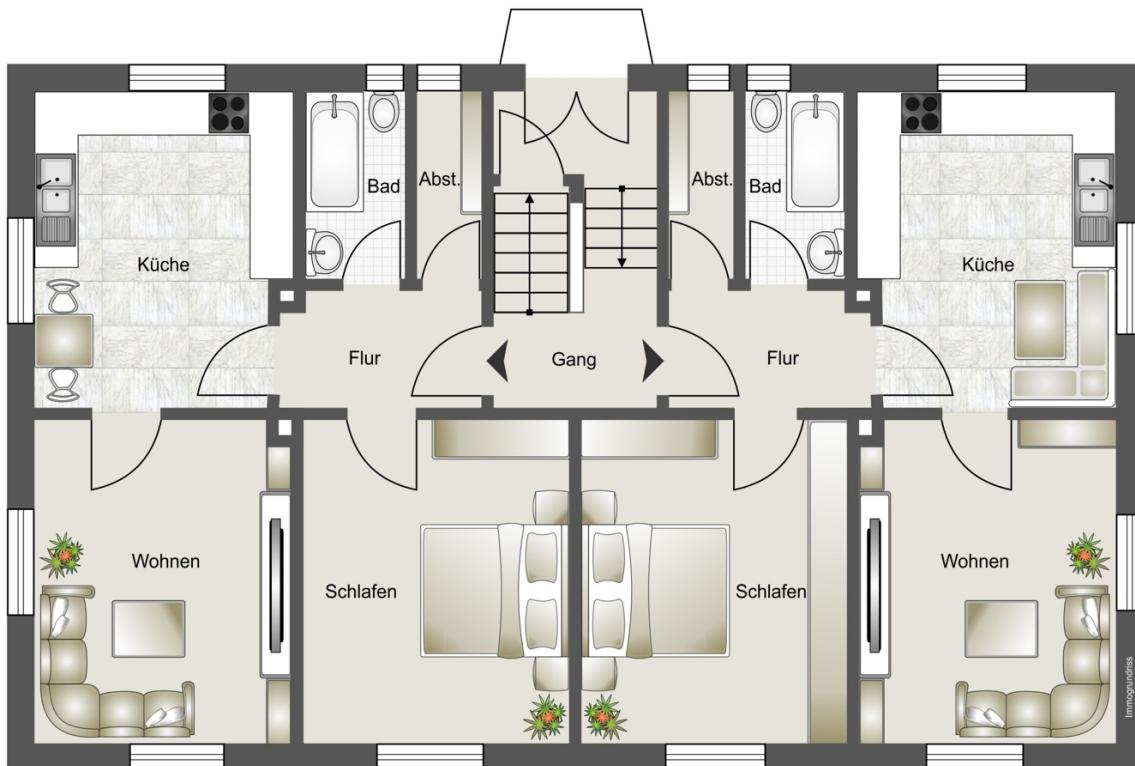
e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Grundriss EG.jpg

EXCELLENCE Maklerhaus

Watteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

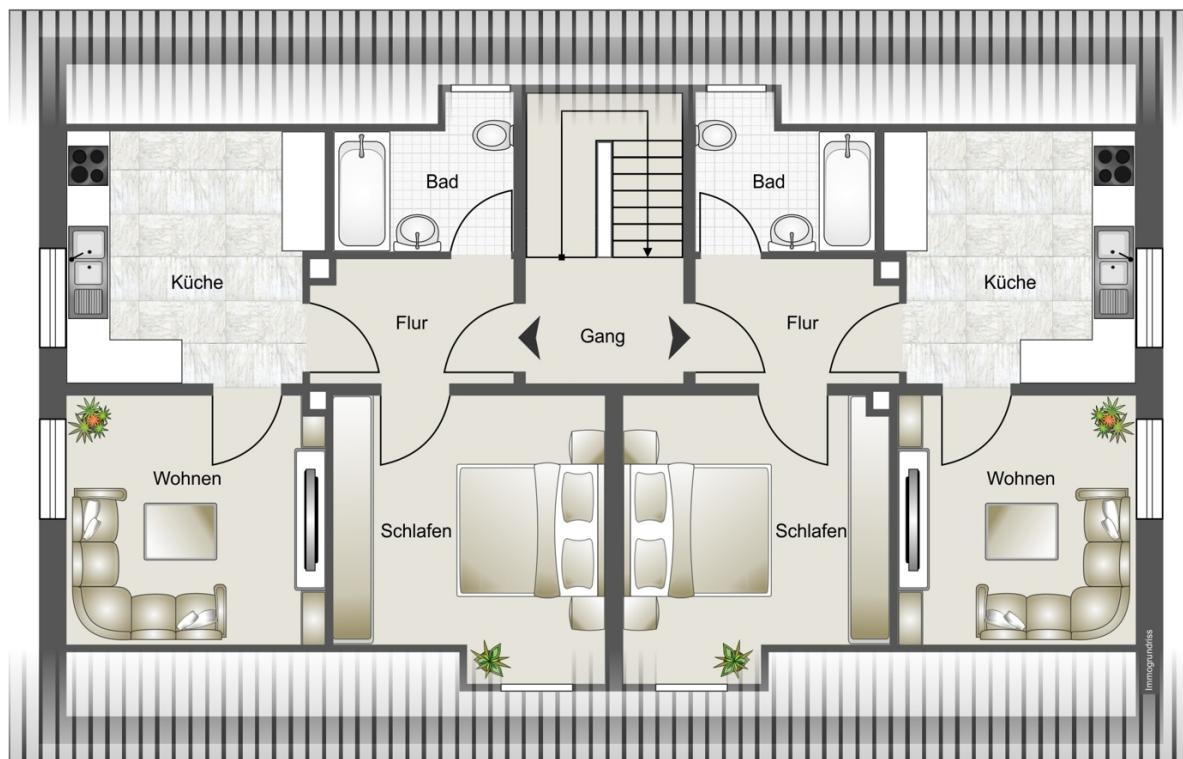
e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de



# EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Grundriss DG.jpg

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 082212013970

Fax: 08221 200541

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Ihr Ansprechpartner

**Herr Eugen Abramov**

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteplatz 4

89312 Günzburg

Telefon: 082212013970

Fax: 08221 200541

Mobil: 01604611981

E-Mail:

[e.abramov@excellence-maklerhaus.de](mailto:e.abramov@excellence-maklerhaus.de)

### Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

[e.abramov@excellence-maklerhaus.de](mailto:e.abramov@excellence-maklerhaus.de)

Wätteplatz 4

Fax: 08221 200541

89312 Günzburg