



Objekt: 2025-TK-2068

GROßZÜGIGE DOPPELHAUSHÄLFTE mit schönem GARTEN in Burgau

Doppelhaushälfte, Burgau

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Tel.: 08221200540

Fax: 08221200541

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de
www.ex-ma.de

Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2068
PLZ	89331
Ort	Burgau
Land	Deutschland
Kaufpreis	449.000,00 €
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	1
Anzahl Aussenstellplatz	1
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. Mwst
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Ölzentralheizung
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 145 m ²

Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 393 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Aussenparkplätze	1
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1984
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor

Beschreibung

Dieses 1984 errichtete Doppelhaus auf einem 393 m² großen Grundstück bietet mit rund 145 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger ideale Voraussetzungen. Die durchdachte Raumaufteilung macht die Immobilie besonders attraktiv für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen.

Beim Betreten empfängt Sie ein praktischer Windfang, in dem sich die Garderobe unterbringen lässt. Daneben befindet sich das Gäste-WC. Anschließend öffnet sich der Essbereich, der nahtlos in die gepflegte Küche übergeht – hier lässt sich Familienleben wunderbar gestalten. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herz des Hauses: große Fenster sorgen für Licht und Atmosphäre, und von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit Blick in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Für Kapitalanleger besonders interessant: Der gut geschnittene Grundriss ermöglicht ideale Voraussetzungen zum Vermieten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Flur, der Platz für eine kleine Leseecke, ein Büro oder eine Spielecke für Kinder bietet. Zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon schaffen ideale Rückzugsorte. Das helle Familienbad verfügt über Dusche und Eckbadewanne – praktisch und komfortabel zugleich.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Ob Jugendzimmer, Gästebereich oder ruhiger Rückzugsort – der großzügige Wohn- und Schlafbereich mit eigenem kleinen Bad (Dusche und WC) macht diese Etage besonders flexibel. Der neu gekaufte Bodenbelag steht bereits zum Verlegen bereit.

Das Haus ist solide gebaut und voll unterkellert, was reichlich Stauraum sowie Platz für Hobbys, Vorräte oder Haustechnik bietet. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2008/2009. Eine Einzelgarage sowie ein Stellplatz direkt am Haus runden das Angebot ab.

Fazit: Diese Doppelhaushälfte vereint praktischen Grundriss, solide Bauweise und ein wohnliches Ambiente. Sie eignet sich gleichermaßen als familienfreundliches Zuhause

oder als attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Lage

Burgau liegt im herrlichen Freistaat Bayern in Bayerisch-Schwaben, zwischen den Flüssen Mindel und Kammel. Sie ist eine „Perle“ in der Familien- und Kinderregion Landkreis Günzburg in zentraler Lage zum LEGOLAND® Deutschland, an der A8 und an der Bahnstrecke Stuttgart – München.

Burgau ist ein herrliches Ziel für Tagesausflüge sowie für längere Urlaubsaufenthalte und bietet im und um den historischen Stadtkern herum, neben historischen und kulturellen Sehenswürdigkeiten, ein breites Spektrum an hervorragenden Freizeitangeboten sowie einen gut gefüllten Veranstaltungskalender.

Ein besonderer Tipp ist die Eissporthalle im Winter und das Freibad in den Sommermonaten.

In Burgau gibt es eine Grundschule, Mittelschule und Realschule. Die Volkshochschule Günzburg bietet eine Nebenstelle in Burgau an. Mit der Stadtbücherei in der Mittelschule und der Pfarrbücherei im Albertus-Magnus-Haus gibt es 2 Büchereien in Burgau.

Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 1984
- # Grundstück 393 m²
- # Doppelhaushälfte
- # Wohnfläche ca. 145 m²
- # 6 Zimmer
- # Einbauküche
- # Ölzentralheizung ca. 2008/2009
- # Balkon
- # Einzelgarage
- # Stellplatz
- # Keller (teils beheizt)



Titelbild



Außenansicht



Außenansicht



Essbereich



Küche



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Treppenaufgang



Diele OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



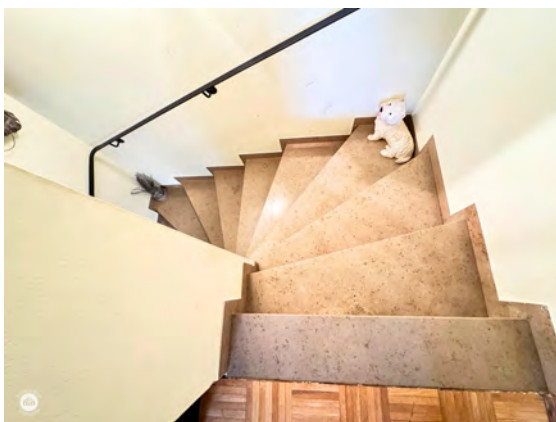
Zimmer OG



Diele OG



Dachgeschoss



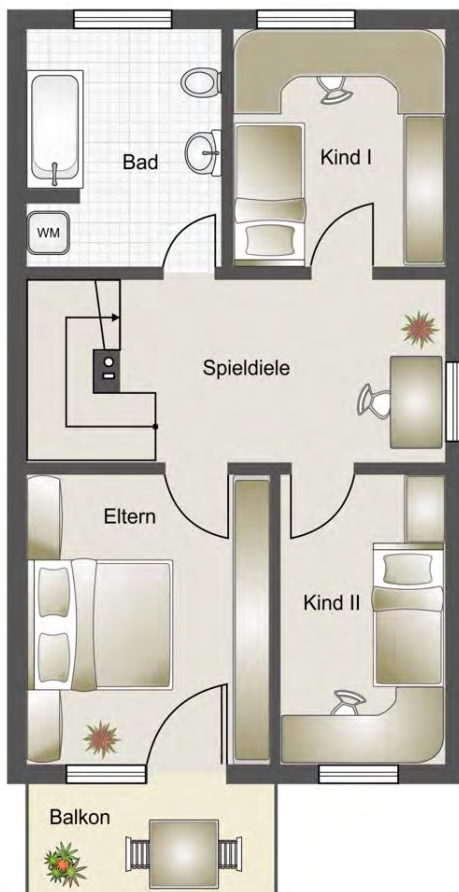
Treppen



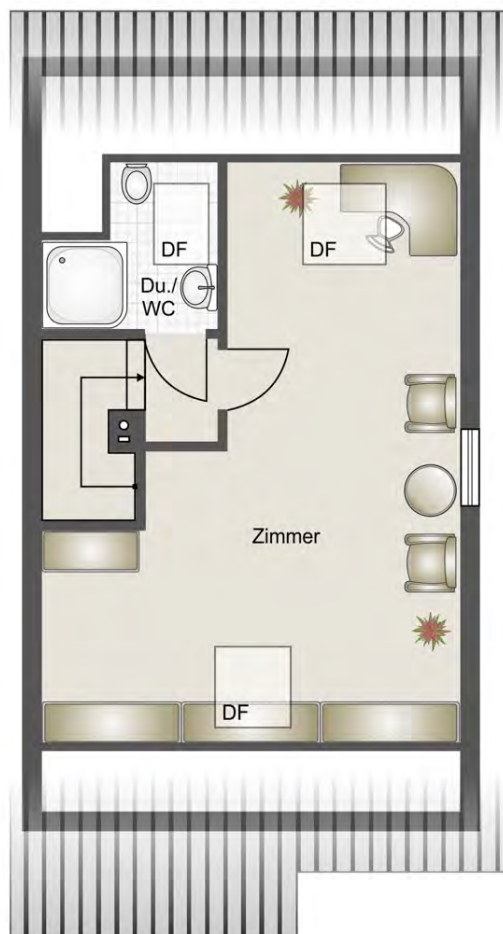
Außenansicht



Erdgeschoss.jpg



Obergeschoss.jpg



Dachgeschoss.jpg



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Web: www.ex-ma.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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.