

## 4-Zimmer Wohnung in zentraler Lage in Burgau



Augsburger Straße 46b, 89331 Burgau, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Immobilien-Nr.</b>	2024-EA-1909	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Objekttyp</b>	Eigentumswohnung	<b>Endenergieverbrauch</b>	177,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Wohnfläche</b>	ca. 127 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis gültig bis</b>	10.04.2028
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1993
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Anzahl sep. WC</b>	2	<b>Kaufpreis</b>	279.000,00 €
<b>Anzahl Balkone</b>	2	<b>Kaufpreis Garage</b>	10.000,00 €
<b>Anzahl Aussenparkplätze</b>	2	<b>Anzahl GA oder TG-Stellplätze</b>	1,00
<b>Befuerung</b>	Gas	<b>Kaufpreis je TG Stellplatz</b>	10.000,00 €
<b>Heizungsart</b>	Gaszentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Stellplatzkaufpreis</b>	5.000,00 €
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl	<b>Anzahl Aussenstellplatz</b>	2
<b>Küche</b>	Einbauküche	<b>Stellplatzanzahl</b>	2
<b>Balkon</b>	Ja	<b>Keine zusätzliche Käuferprovision</b>	Ja

**Baujahr**

1993

## Beschreibung der Immobilie

Zauberhafte 4-Zimmer-Wohnung mit 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Herzen von Burgau

Erleben Sie den Charme und die Vielseitigkeit dieser außergewöhnlichen Wohnung in der malerischen Stadt Burgau. Ob als Kapitalanlage oder als gemütliches Eigenheim – diese Immobilie bietet alles, was Ihr Herz begehrt. Aktuell als eine große Wohnung genutzt, lässt sie sich bei Bedarf mühelos in zwei separate Einheiten aufteilen. Die nötigen Voraussetzungen dafür sind bereits geschaffen: getrennte Wasserzähler und zwei Eingangstüren sind vorhanden.

### Perfekte Lage

Hier bieten wir Ihnen eine Wohnung in einer Top-Lage von Burgau. Sie profitieren nicht nur von einem hervorragenden Standpunkt, sondern auch von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und der bezaubernden Innenstadt von Burgau.

### Balkone und Aussicht

Die nach Süden ausgerichteten Balkone laden zum Entspannen ein

und bieten einen wundervollen Blick auf einen grünen Innenhof. Hier können Sie sonnige Nachmittage und laue Sommerabende genießen.

### Flexibilität und Komfort

Diese Wohnung bietet Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten und Annehmlichkeiten. Ob Sie die gesamte Wohnung für sich nutzen oder in zwei separate Einheiten aufteilen möchten – die Lage und Ausstattung machen sie zu einer besonders attraktiven Option.

### Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste

Zu dieser Traumwohnung gehören zwei Außenstellplätze, die jeweils für 5.000 Euro erworben werden können. Außerdem steht Ihnen eine geräumige Garage zur Verfügung, die Platz für zwei hintereinander parkende Fahrzeuge bietet und für 10.000 Euro erhältlich ist.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese zauberhafte Immobilie persönlich vorzustellen.

## Virtueller 360° Rundgang

<https://tour.ogulo.com/GTXG>

## Beschreibung der Ausstattung

- + Baujahr 1993
- + 4-Zimmer-Wohnung
- + Wohnfläche 127 m<sup>2</sup>
- + Optional in 2 Wohnungen aufteilbar
- + Große, teilweise bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- + zwei Badezimmer
- + zwei Balkone
- + zwei Eingänge
- + komplett gefliest
- + Einbauküche
- + im 2. Obergeschoss
- + Gas- und Fußbodenheizung
- + 2 Stellplätze (a 5.000,- €)
- + 1 Garage (10.000,- €)

## Lage der Immobilie

Willkommen in Burgau – einem begehrten Wohnort im Landkreis Günzburg! Mit knapp 8.000 Einwohnern ist diese malerische Stadt zwischen Ulm und Augsburg nicht nur zentral gelegen, sondern bietet auch eine erstklassige Lebensqualität.

Die ideale Anbindung an die A8 und die nahegelegene B16 ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert Ihre Ziele zu erreichen. Zudem bietet der gut angebundene Bahnhof hervorragende Verbindungen zu umliegenden Gemeinden sowie zu größeren Städten.

Burgau selbst hat alles, was man zum täglichen Leben benötigt: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Restaurants, gemütliche Cafés, Friseur, Kirchen, Banken, Ärzte und Apotheken – hier ist für jeden Bedarf gesorgt.

Neuankömmlinge finden in den örtlichen Vereinen schnell Anschluss und knüpfen neue Kontakte und Freundschaften. Ob beim Theater, in der Musikkapelle oder im Kegelclub – hier ist jeder herzlich willkommen.

Die Freizeitmöglichkeiten in Burgau sind vielfältig und spannend: Genießen Sie regelmäßige Besuche in der Bücherei, im Freibad oder im Bowlingcenter. Erleben Sie die lebendige Atmosphäre des histori-

schen Bürgerfests mit seinen Rittern, Gauklern und Burgfräulein oder feiern Sie ausgelassen beim alljährlichen Faschingstreiben. Bummeln Sie durch die charmanten Gassen der Altstadt während der Einkaufsnacht und lassen Sie sich von der italienischen Nacht verzaubern. Der Wald-Erlebnis-Weg lädt zu inspirierenden Spaziergängen ein.

An warmen Sommerabenden lädt der nahegelegene Silbersee zum Entspannen, Schwimmen und Spaziergehen ein.

Westlich von Burgau erstreckt sich das beliebte Legoland, ein Paradies für Familien und Abenteuerlustige. Mit einer Jahreskarte können Sie die Vielfalt der Attraktionen zu den Saisonöffnungszeiten nach Herzenslust genießen.

Entdecken Sie jetzt Ihr neues Zuhause in Burgau und tauchen Sie ein in eine lebendige Gemeinschaft und eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten!

## Bildergalerie



Wohnung 1 - Wohnzimmer 4



Wohnung 1 - Wohnzimmer 2



Wohnung 1 - Wohnzimmer 5



Wohnung 1 - Wohnzimmer 3



Wohnung 1 - Wohnzimmer



Wohnung 1 - Schlafzimmer

## Bildergalerie



Wohnung 1 - Schlafzimmer 2



Wohnung 1 - Badezimmer



Wohnung 1 - Badezimmer 2



Wohnung 1 - Küche



Außen - Innenhof



Dronenaufnahme

## Bildergalerie



Wohnung 1 - Küche 2



Wohnung 2 - Balkon



Wohnung 2 - Balkon 3



Wohnung 2 - Balkon 2



Wohnung 2 - Wohnzimmer 3



Wohnung 2 - Wohnzimmer 2

## Bildergalerie



Wohnung 2 - Wohnzimmer 4



Wohnung 2 - Wohnzimmer



Wohnung 2 - Schlafzimmer



Wohnung 2 Badezimmer 1



Wohnung 2 - Badezimmer 2



Garagenbild 2

## Grundriss



IST-Zustand (1 große Einheit)

## Grundriss



KANN-Zustand (2 kleine Einheiten)

## Ihr Ansprechpartner

Herr Eugen Abramov  
EXCELLENCE Maklerhaus  
Wätteleplatz 4  
89312 Günzburg

Tel.: 08221 200540  
Mobil: 01604611981  
Fax: 08221 200541

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

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.