

EXPOSÉ

Wohnen mit Herz: Erdgeschosswohnung mit Traumgarten und Garagenstellplatz in ruhiger Sackgassenlage



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 89331 Burgau
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 112 m²
Grundstücksfläche (ca.): 813 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 379.000,-

> Erdgeschosswohnung

> Burgau

> 3,5 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-293



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89331 Burgau
Baujahr	1980
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	112 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	813 m ²
Kaufpreis	379.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	113,27 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom kompletten Kaufpreis

> Erdgeschosswohnung

> Burgau

> 3,5 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-293



Objektbeschreibung:

Schöner Wohnen ist unser Auftrag

Diese charmante Erdgeschosswohnung mit ca. 112 m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger und besonders familienfreundlicher Lage in einer Sackgasse - ein echtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Das gepflegte Haus aus dem Baujahr 1980 umfasst lediglich zwei Wohneinheiten und bietet dadurch eine angenehme, private Wohnatmosphäre fernab von Hektik und Trubel.

"Ob für Paare mit dem Wunsch nach mehr Raum, eine kleine Familie auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause oder Kapitalanleger mit Weitblick - diese Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten und eine attraktive Renditechance."

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, schön eingewachsene Garten im Sondernutzungsrecht, der Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zur Entfaltung bietet. Über den Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zu jeder Jahreszeit ein geschützter Rückzugsort ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien - uneinsehbar und in absoluter Privatsphäre.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein Kaminofen schafft gerade in der Übergangszeit eine besonders gemütliche Wohnstimmung und ermöglicht gleichzeitig ein kostensparendes Heizen - oft kann die Fußbodenheizung dadurch deutlich reduziert werden.

Ein schönes Esszimmer, durch einen Rundbogen vom Wohnbereich abtrennt, schafft den perfekten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden.

Das neu modernisierte Badezimmer, präsentiert sich hell und freundlich und überzeugt mit einer komfortablen, begehbaren Dusche. Hier trifft zeitloses Design auf Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre.

Ein separates, ebenfalls neu gestaltetes Gäste-WC steht für Ihre Familie und Besucher zur Verfügung.

Das Raumangebot umfasst ein ruhiges Schlafzimmer für die Eltern sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche teilweise mit Geräten ausgestattet und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt - ideal für zusätzlichen Stauraum und eine perfekte Organisation im Alltag.

Das Raumangebot wird durch 2 großzügige Kellerbereiche ergänzt, die

zusätzliche Stauräume bieten.

Besonders praktisch im Alltag:

Die gemeinschaftliche Waschküche bietet über eine Außentreppe einen direkten Zugang in Ihren Garten - ideal für kurze Wege und eine unkomplizierte Nutzung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz in der Doppelgarage, die sich in gemeinschaftlicher Nutzung befindet.

Der Garagenstellplatz ist im Kaufpreis bereits enthalten.

"Alles in allem erwartet Sie hier ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen: eine wunderschöne Wohnung in einer herzlichen Nachbarschaft, mit großzügigem Raumangebot und einem traumhaften Garten im Sondernutzungsrecht - ein Ort, an dem man gerne ankommt und bleibt."

Einige der dargestellten Bilder wurden dezent durch KI optimiert bzw. möbliert, um das Potenzial der Räume besser zu veranschaulichen.

Ausstattung:

Das steckt drin:

ca. 2023 erfolgten folgende Modernisierungen:

- Kunststofffenster in Weiß, 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden über App steuerbar
- Neue, moderne Innentüren in Weiß
- Modernisiertes Badezimmer mit begehbare Dusche
- Separates, neu gestaltetes Gäste-WC
- Zimmerdecken teilw. isoliert

-2011 neue Gasheizung mit Fußbodenheizung

-Gemütlicher Kaminofen für zusätzliche Wärme und Wohnatmosphäre
-Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten im Sondernutzungsrecht

-Großzügiger, trockener Kellerraum und Gemeinschaftswaschküche
-Außentreppe in den Garten
-Garagenstellplatz (Doppelgarage in gemeinschaftlicher Nutzung)

-Ruhige Lage in einer Stichstraße mit Wendehammer - ideal für Kinder
-Angenehme und gepflegte Nachbarschaft

Eine externe Hausverwaltung besteht nicht und ist derzeit auch nicht erforderlich - sämtliche Verwaltungsangelegenheiten sowie die Nebenkostenabrechnung werden unkompliziert und kostensparend direkt durch die beiden Eigentümer selbst übernommen.

Lagebeschreibung:

> Erdgeschosswohnung

> Burgau

> 3,5 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-293



Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Lage von Burgau, direkt an der idyllischen Mindel gelegen. Diese besondere Umgebung vermittelt ein naturnahes Wohngefühl und lädt zu entspannten Spaziergängen sowie erholsamen Stunden im Grünen ein.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die renommierte Reha-Klinik Burgau befindet sich in der Nähe und unterstreicht die gute medizinische Versorgung vor Ort.

Familien finden ideale Voraussetzungen: Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und machen den Alltag angenehm und unkompliziert.

Für Pendler besonders attraktiv ist die hervorragende Anbindung an die Autobahn A8, die Sie schnell in Richtung Augsburg, Ulm oder München bringt.

Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen - ob Spaziergänge entlang der Mindel, Radwege, Sportmöglichkeiten oder Naherholungsgebiete: Hier verbinden sich Lebensqualität und Erholung auf ideale Weise.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2036.
Endenergiebedarf beträgt 113.27 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Diese charmante Erdgeschosswohnung vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einem durchdachten Grundriss und vielen liebevollen Details. Der großzügige, wunderschöne Garten in Kombination mit der überdachten Terrasse schafft einen privaten Rückzugsort mit hohem Erholungswert.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein rundum stimmiges Zuhause mit viel Charme, Privatsphäre und Lebensqualität - ein Ort, an dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

"Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage per E-Mail.

Auch bei Finanzierungsfragen begleiten wir Sie gerne kompetent auf dem Weg in Ihr neues Zuhause - und zeigen Ihnen diese schöne Wohnung persönlich."

Objektbilder:



Hausansicht mit Garage



Garten Seitlich



Willkommen

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Burgau

> 3,5 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche

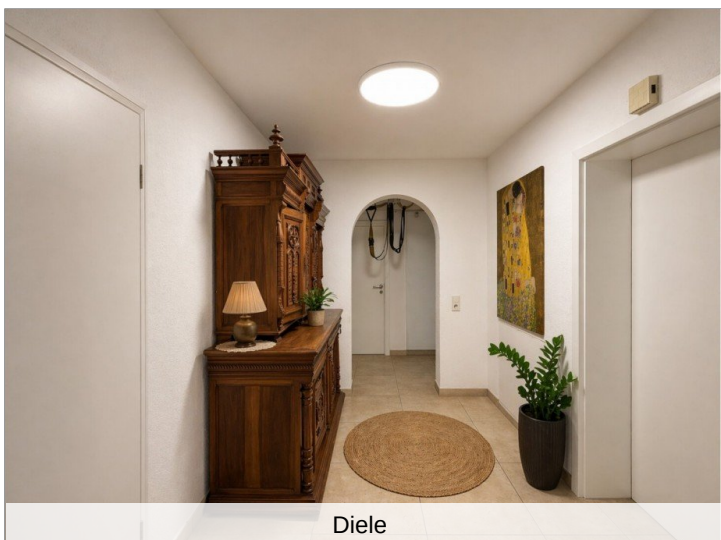
> Objektnummer: AL-HAWIELA-293



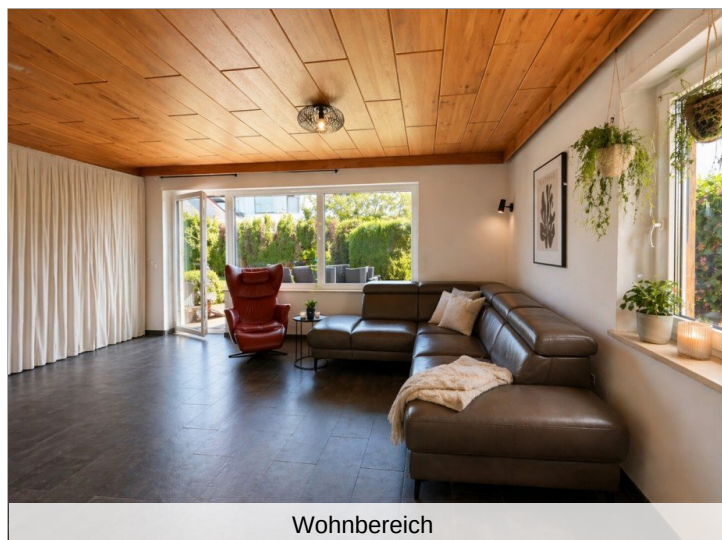
Treppenhaus



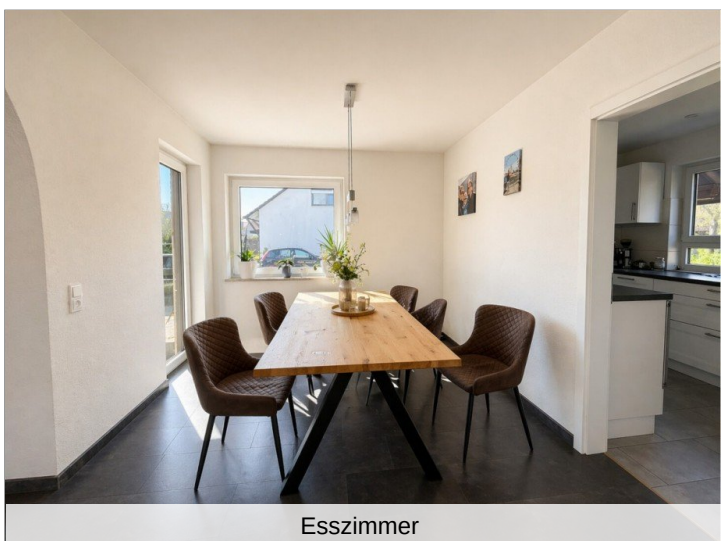
Einbauküche



Diele



Wohnbereich



Esszimmer



Kaminofen

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Burgau

> 3,5 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-293



Terrasse



Badezimmer mit begehbare Dusche



Garten



Gäste WC



Badezimmer



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Burgau
- > 3,5 Zimmer

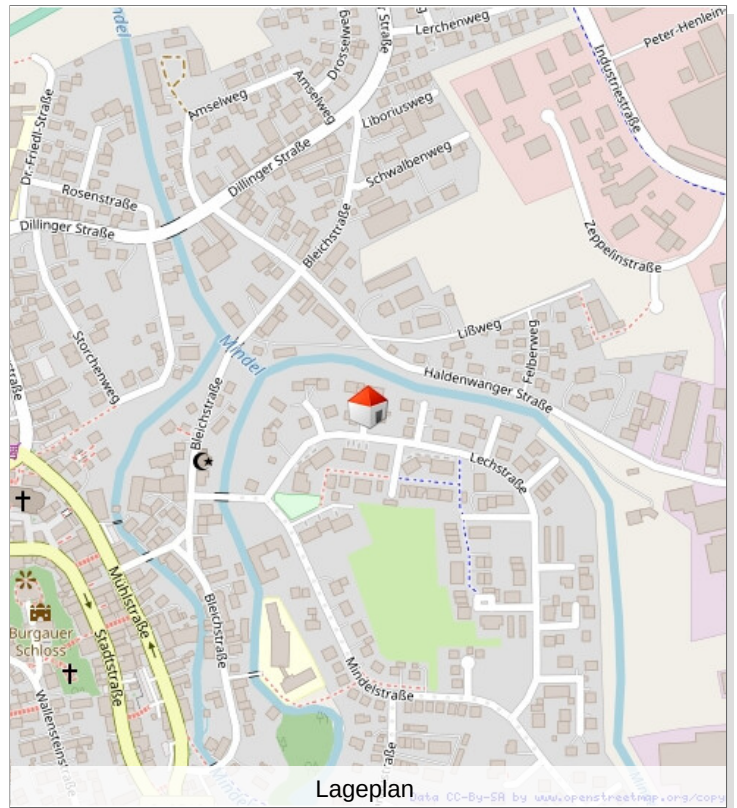
- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-293



Schlafzimmer



Aupentreppe in den Keller



Lageplan

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Burgau
- > 3,5 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-293



Grundriss WHG

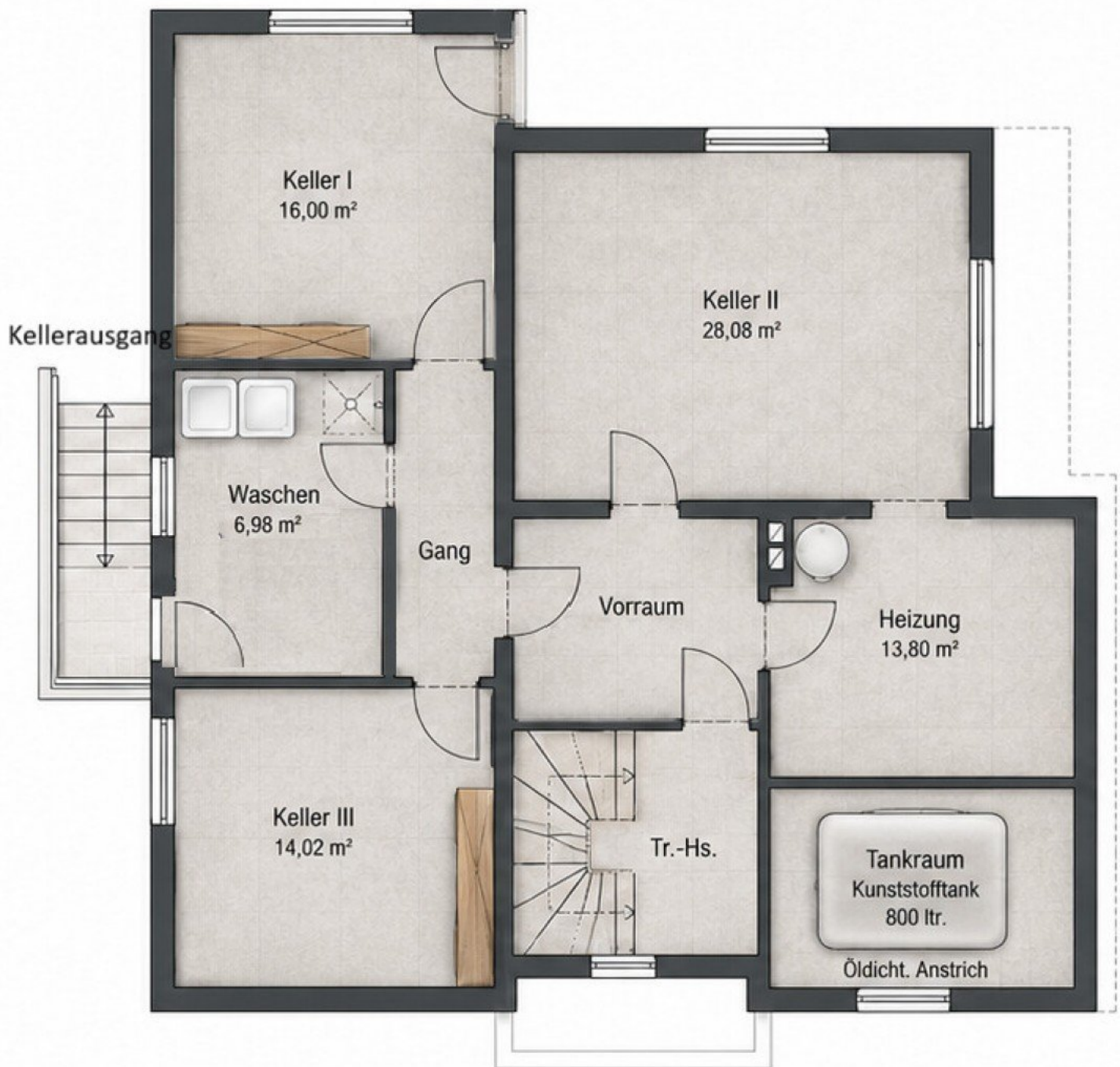
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Burgau
- > 3,5 Zimmer

- > 112 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-293



KG – Kellergeschoss



Grundriss KG

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Burgau

> 3,5 Zimmer

> 112 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-293



Ansprechpartner:

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771

E-Mail: a.lehner@hawiela.de

Firmendaten:**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71

E-Mail: kontakt@hawiela.de

Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen

Registernummer: HRB 20894

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt

Neu-Ulm, Kantstr. 8

89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email:

poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

E-Mail: info@muenchen.ihk.de

Tel.: (089) 5116-0

Website: <https://www.ihk-muenchen.de/de/>

Ihre Notizen: