



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 89331 Burgau

Baujahr: 1960

Wohnfläche (ca.): 277 m²

Nutzfläche (ca.): 70 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 277 m²

Grundstücksfläche (ca.): 506 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 549.000,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89331 Burgau
Baujahr	1960
Wohnfläche (ca.)	277 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	277 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	506 m ²
Kaufpreis	549.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	103,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

In ruhiger und gleichzeitig zentrumsnaher Lage präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 als attraktive Kapitalanlage mit langfristiger stabiler Perspektive. Auf einem ca. 506 m² großen Grundstück befinden sich drei gut geschnittene Wohneinheiten mit solider Mieterstruktur. Sämtliche Wohnungen sind vermietet und

generieren kontinuierliche Einnahmen. Eine Doppelgarage sowie ein gepflegter Gartenanteil erhöhen zusätzlich die Attraktivität.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss bieten jeweils ca. 97 m² Wohnfläche und überzeugen durch eine klassische, familienfreundliche Aufteilung mit Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer sowie einem Kinderzimmer bzw. Büro. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad, ein separates WC sowie eine praktische Speisekammer. Im Erdgeschoss steht eine Terrasse, im Obergeschoss ein Balkon zur Verfügung.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über ca. 83 m² Wohnfläche und ist funktional geschnitten. Neben Küche sowie Wohn- und Essbereich umfasst sie Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, separates WC und eine Speisekammer. Dachgauben sorgen für gute Belichtung und angenehme Raumhöhen.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet neben den wohnungszugeordneten Kellerräumen eine gemeinschaftliche Waschküche mit direktem Zugang in den Garten, zwei Technikräume sowie einen großen Gemeinschaftskeller mit ausreichend Platz zum Wäscheaufhängen.

Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2025. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren Maßnahmen an Dach, Fassade und Innenbereichen durchgeführt, wodurch sich das Objekt in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine überzeugende Kombination aus solider Bausubstanz, stabiler Vermietung und nachhaltiger zentraler Standortqualität und stellt eine attraktive sowie langfristig verlässliche Kapitalanlage dar.

Ausstattung:

- # Baujahr 1960
- # Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 97 m²
- # Wohnfläche Obergeschoss: ca. 97 m²
- # Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 83 m²
- # Grundstücksfläche ca. 506 m²
- # Zentrumsnahe Lage
- # Alle drei Wohnungen sind vermietet!
- # Doppelgarage

Wohnungen EG und OG mit 97 m² Wohnfläche verfügen über:

- # Küche
- # Wohnzimmer
- # Esszimmer
- # Schlafzimmer
- # Kinderzimmer/Büro
- # Tageslichtbadezimmer

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



- # Separates WC
- # Speisekammer
- # Terrasse bzw. Balkon

Wohnung im DG mit ca. 83 m² Wohnfläche verfügt über:

- # Küche (Gaube)
- # Wohnzimmer
- # Esszimmer
- # Schlafzimmer (Gaube)
- # Kinderzimmer
- # Badezimmer (Gaube)
- # Separates WC
- # Speisekammer

- # Separater Kellerraum pro Wohnung
- # Großer Gemeinschaftskeller
- # Waschküche mit Zugang nach Draußen in den Garten
- # Zwei Technikräume (Heizung + Warmwasser)
- Gaszentralheizung Bj. 2025
- # Voll unterkellert
- # Gartenanteil

Sanierungsmaßnahmen:

- # 2025 neue Gastherme
- # 2018
 - > Badewanne DG
 - > Kunststoffrollläden EG
 - > Elektroverteiler/Sicherungskasten
- # 2014
 - > Außentreppe und Geländer
 - > Außenfassade
 - > Renovierung Wohnung 1. OG
 - > Heizkörper 1. OG (Nischen isoliert)
 - > Balkongeländer 1. OG
 - > Garagentore erneuert
 - > Waschküche
- # 2010 Dachraum gedämmt (Zellulose Einblasdämmung)
- # 2007 Neue Bodenbeläge DG + Wohnzimmertüre
- # 2005 Haustüre + Überdachung erneuert
- # 2003 Ausbau Heizung DG
- # 1998/1992 Kunststofffenster
- # 1994 Sanierung Dachgauben Spenglerarbeiten
- # 1990 Dacheindeckung

Lagebeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Burgau im schwäbischen Landkreis Günzburg - einer gefragten Kleinstadt mit stabiler Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die gut ausgebaute Infrastruktur sowie die gewachsene Stadtstruktur mit historischem Stadtkern, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung

gewährleisten eine nachhaltige und dauerhaft sichere Vermietbarkeit.

Der nur ca. 0,5-0,7 km entfernte Stadtkern mit vielfältigen Geschäften, Cafés und gastronomischen Angeboten erhöht zusätzlich die Attraktivität für unterschiedliche Mietergruppen. Ein Café ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für Familien besonders interessant ist die gute Bildungsinfrastruktur: Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger bzw. kurzer Entfernung. Weiterführende Schulen sowie Freizeit- und Naherholungsangebote sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Die Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Insgesamt bietet die Lage aus Investorensicht mit ihrem zentrumsnahen Wohncharakter, dem etablierten Umfeld und der guten Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen eine verlässliche Grundlage für eine dauerhaft stabile Vermietbarkeit.

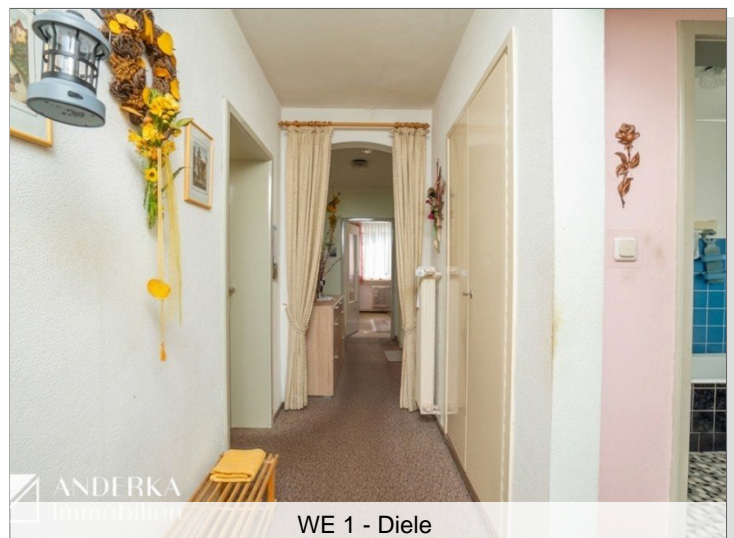
Sonstiges:

Mieteinnahmen:

- # EG = 696,00 EUR Kalt / Monat + Garage
- # 1. OG = 733,20 EUR Kalt / Monat + Garage 42 EUR
- # DG = 597,60 EUR Kalt / Monat
- = 2.026,80 EUR / Monat

Renovierung 2014 ca. 26.000 EUR Fassade + Wohnung 1. OG

Objektbilder:



WE 1 - Diele

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



WE 1 - Küche



WE 1 - Eltern



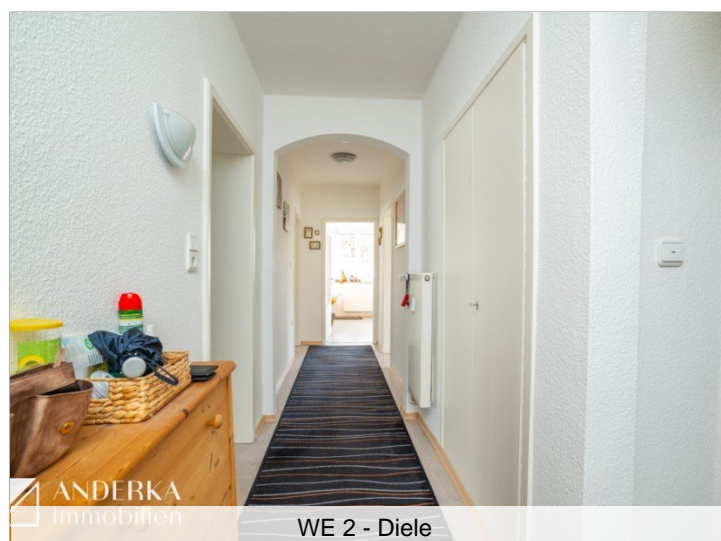
WE 1 - Esszimmer



WE 1 - Kinderzimmer



WE 1 - Wohnzimmer



WE 2 - Diele

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 • 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 • Fax: 08221. 916 68 92

info@anderka-immo.de • www.anderka-immobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



WE 2 - Küche



WE 2 - Eltern



WE 2 - Esszimmer



WE 2 - Kinderzimmer



WE 2 - Wohnzimmer



WE 3 - Diele

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



WE 3 - Küche



WE 3 - Eltern



WE 3 - Esszimmer



WE 3 - Kinderzimmer



WE 3 - Wohnzimmer



Außenansicht

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 • 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 • Fax: 08221. 916 68 92

info@anderka-immo.de • www.anderka-immobilien.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



Außenansicht



Hausansicht



Außenansicht



WE 1 - Bad



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 • 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 • Fax: 08221. 916 68 92

info@anderka-immo.de • www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



WE 1 - WC



WE 2 - Bad



WE 1 - Terrasse



WE 2 - WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



WE 2 - Balkon



WE 3 - WC



WE 3 - Bad



Treppenhaus

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



Zufahrt



Garten



Garten

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

DG WE 3 möbliert

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

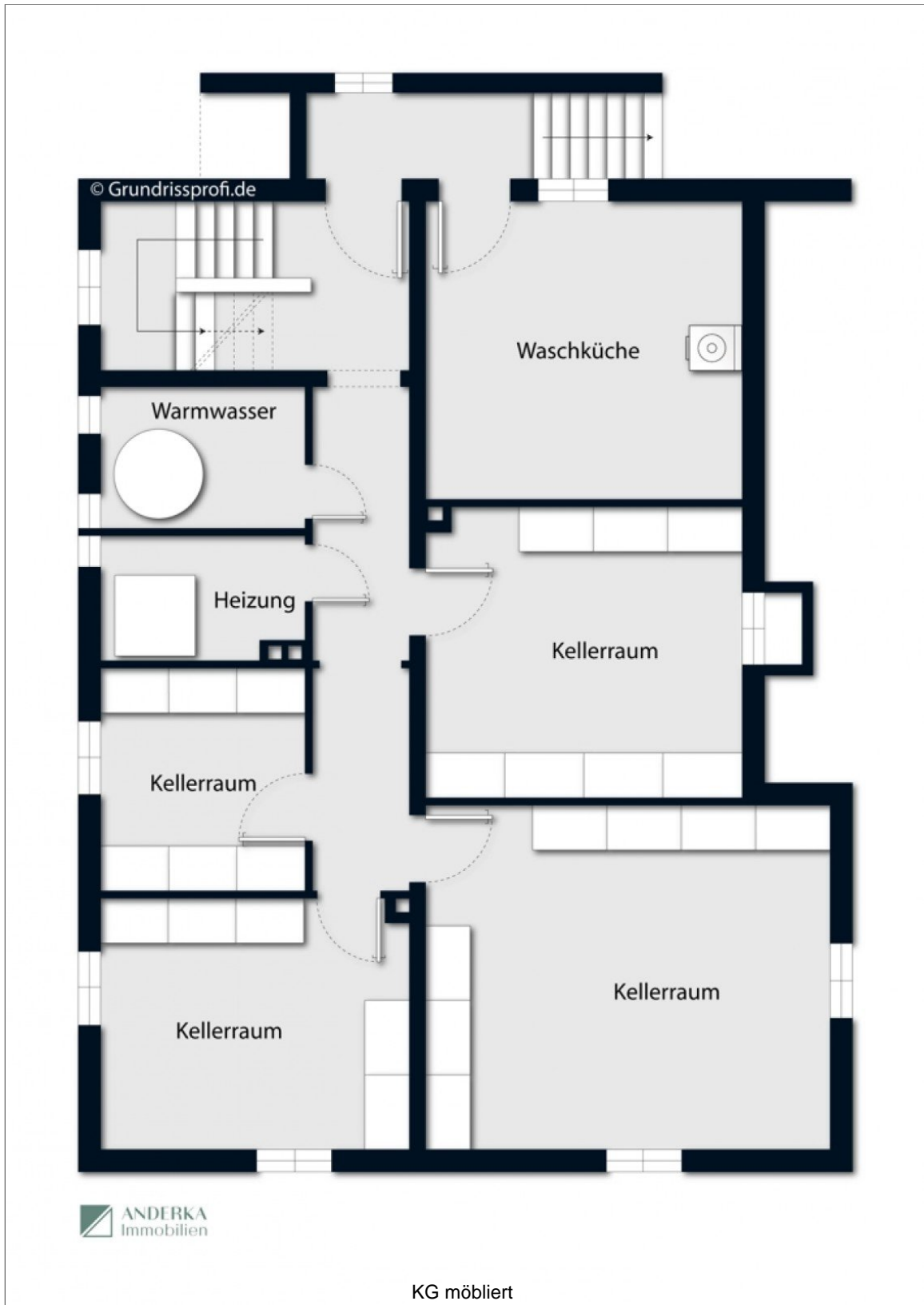
> Burgau

> 277 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1431



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

