



EXPOSÉ

Familienfreundlich & komfortabel - Eigentumswohnung
mit Balkon, Stellplatz & Garage in Burgau!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89331 Burgau
Baujahr: 2011
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 106,60 m²
Hausgeld (ca.): 426,- €
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 275.000,-

> Etagenwohnung
> Burgau
> 4 Zimmer

> 106,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1524



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89331 Burgau
Baujahr	2011
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	106,60 m ²
Kaufpreis	275.000,- €
Hausgeld (ca.)	426,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	72,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-03-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2011
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2011 kernsanierten Mehrfamilienhauses und bietet auf rund

106,60 m² Wohnfläche ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Dielenbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fensterflächen für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen schönen Platz, um sonnige Stunden oder den Feierabend entspannt zu genießen.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohn- und Kochideen zu verwirklichen.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen lassen - ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das modern ausgestattete Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC und bietet somit hohen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Gäste-WC.

Auch in puncto Stauraum lässt die Wohnung keine Wünsche offen: Zwei eigene Kellerabteile bieten ausreichend Platz für alles, was nicht täglich benötigt wird. Ein Außenstellplatz sowie eine Garage gehören ebenfalls zum Angebot und runden den Wohnkomfort perfekt ab.

Die Immobilie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen in einem angenehmen Umfeld suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Anderka Immobilien GmbH
www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
08221 / 9166891

Ausstattung:

Baujahr 2011
Wohnfläche 106,60 m²
leerstehend
1. Obergeschoss
kein Personenaufzug

heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 4 Zimmer

- > 106,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1524



- # Küche inklusive Einbauküche
- # Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Toilette, Handwaschbecken
- # separates WC
- # großzügiges Schlafzimmer
- # zwei Kinderzimmer
- # gemütlicher Balkon
- # zwei separate Kellerabteile
- # ein Außenstellplatz & eine Garage inklusive
- # Gas Zentralheizung
- > Endenergieverbrauch: 72,8 kWh
- > Energieeffizienzklasse: B
- # Hausgeld Wohnung monatlich 426,00EUR
- > davon Rücklagen: 71,40EUR

Lagebeschreibung:

Burgau ist eine lebhafte Stadt im Südwesten Bayerns. Die Markgrafenstadt bietet eine hervorragende Mischung aus Arbeit, Familie und Freizeit und verfügt über eine gute Anbindung an die Autobahn A8.

Burgau ist von einer wunderschönen Landschaft umgeben und bietet zahlreiche Aktivitäten für alle Altersgruppen. Ob Sie gerne wandern, Rad fahren oder Wassersport betreiben möchten, hier findet jeder etwas Passendes. Die Stadt verfügt auch über modernste Einrichtungen, darunter z.B. hervorragende Schulen und Kindergärten.

Als wichtiger Wirtschaftsstandort bietet Burgau viele Möglichkeiten für berufliche Entwicklung und Karrierechancen. Es gibt eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen, darunter Maschinenbau, Elektrotechnik und Holzverarbeitung, sowie im Dienstleistungssektor.

Die Stadt hat ein großes Freizeitangebot mit einem Schwimmbad, einem Skatepark und einem regen Vereinsleben. Außerdem finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen statt, die für Familien geeignet sind.

Insgesamt bietet Burgau eine ideale Kombination aus Arbeit, Familie und Freizeit. Die Stadt ist ein perfekter Ort für alle, die auf der Suche nach einer sicheren und freundlichen Umgebung sind, mit einer hohen Lebensqualität und vielen Freizeitmöglichkeiten.

Objektbilder:



KI - Visualisierung



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 4 Zimmer

- > 106,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1524



Wohn- & Essbereich



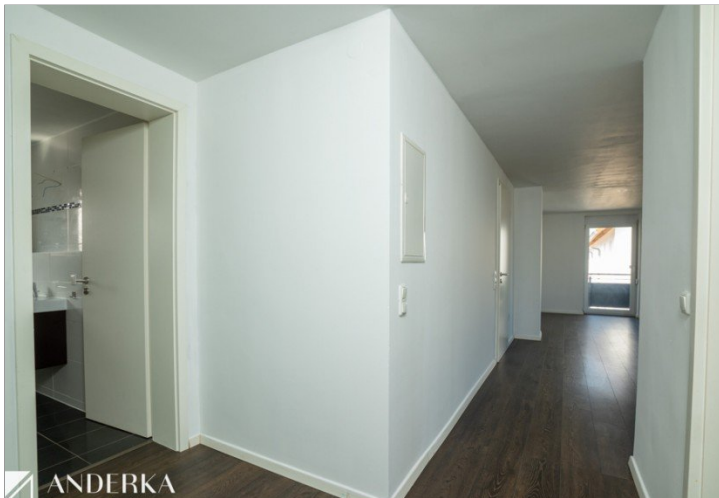
KI - Visualisierung



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Diele



KI - Visualisierung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 4 Zimmer

- > 106,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1524



Kinderzimmer



Kinderzimmer



KI - Visualisierung



Tageslichtbadezimmer



Kinderzimmer



Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 4 Zimmer

- > 106,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1524



Außenansicht



Garage



Stellplatz



Küche inkl. Einbauküche



Küche inkl. Einbauküche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 4 Zimmer

- > 106,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1524



ANDERKA
Immobilien



Tageslichtbadezimmer



separate Toilette



Tageslichtbadezimmer



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 4 Zimmer

- > 106,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1524



ANDERKA
Immobilien



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 4 Zimmer

- > 106,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1524



