

# EXPOSÉ

Gemütliche Erdgeschosswohnung mit Garten -  
vielseitig nutzbar für Kapitalanleger oder Eigennutzer!



 ANDERKA  
Immobilien

## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 89331 Burgau

Baujahr: 1995

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 64,56 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 271,- €

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Tiefgarage: Anzahl 1

**Kaufpreis**  
**€ 198.000,-**

**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

> Erdgeschosswohnung  
> Burgau  
> 2 Zimmer

> 64,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1438



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89331 Burgau
Baujahr	1995
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64,56 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	198.000,- €
Hausgeld (ca.)	271,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	157,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-02-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1995 überzeugt sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch als zukünftiges Zuhause zur Eigennutzung. Mit einer Wohnfläche von ca. 64,56 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss bietet sie ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und punktet mit direktem Zugang zur Terrasse sowie dem

gemütlichen Gartenanteil - perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten, eine vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf übernommen werden.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten, während das Tageslichtbad mit Duschbadewanne, Waschbecken, WC sowie Waschmaschinenanschluss zeitgemäßen Komfort bietet.

Der Grundriss unterstreicht die klare und praktische Raumaufteilung und sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich somit ideal für Kapitalanleger, die von sofortigen Mieteinnahmen profitieren möchten. Gleichzeitig bietet sie eine interessante Perspektive für Eigennutzer, die mittelfristig ein gemütliches Zuhause mit Gartenanteil suchen.

Sie sind interessiert?

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!  
[www.anderka-immobilien.de](http://www.anderka-immobilien.de)  
[l.schoen@anderka-immo.de](mailto:l.schoen@anderka-immo.de)  
08221/9166891

## Ausstattung:

- # Baujahr 1995
- # 2-Zimmer Wohnung
- # Erdgeschoss
- # gemütlicher Gartenanteil
- # gepflegter Zustand
- # Wohnfläche ca. 64,56 m<sup>2</sup>
- # vermietet
  
- # ein Schlafzimmer
- # Tageslichtbad mit Duschbadewanne, Handwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- # Küche
- # Einbauküche kann abgelöst werden
- # offener Wohn- und Essbereich
- # ein Tiefgaragenstellplatz
- # ein eigener Kellerraum
- # Gas Zentralheizung
  
- # Hausgeld mtl. 271,00EUR
- # davon Rücklagen mtl. 54,00EUR
  
- # Mieteinnahmen: Kaltmiete 451,00EUR mtl. + TG-Stellplatz 30,00EUR mtl. + Nebenkosten 175,00EUR mtl.

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Burgau
- > 2 Zimmer

- > 64,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1438



## 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 Skaterpark 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:



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Burgau
- > 2 Zimmer

- > 64,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1438



ANDERKA  
Immobilien



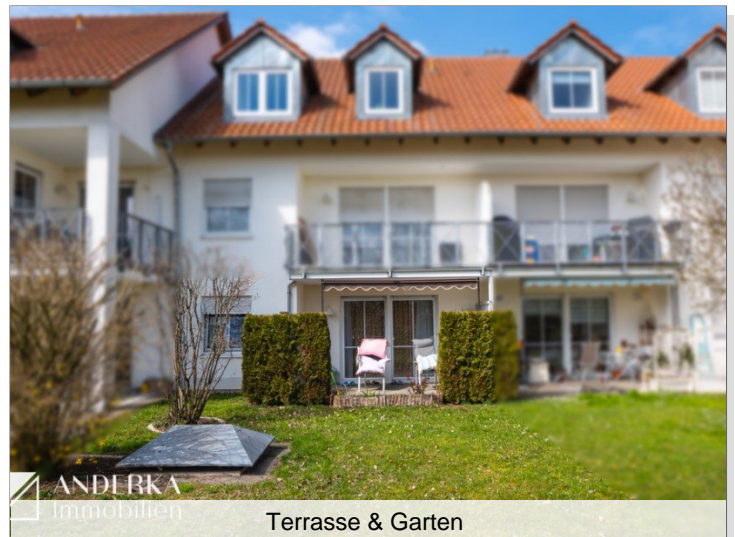
Küche



Terrasse



Küche



Terrasse & Garten



Schlafzimmer



Garten

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Burgau
- > 2 Zimmer

- > 64,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1438



Außenansicht



Außenansicht



Tageslichtbadezimmer



Tageslichtbadezimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Burgau
- > 2 Zimmer

- > 64,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1438



Tageslichtbadezimmer



TG-Stellplatz

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Burgau
- > 2 Zimmer

- > 64,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1438



