



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Ihr neues Zuhause in Burgau: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Stellplätzen in zentraler Lage zu vermieten!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89331 Burgau
Baujahr: 1993
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 76,87 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.000,- €
Anzahl Stellplätze: 2
Freiplatz: Anzahl 1

Kaltmiete
€ 800,-

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

> Etagenwohnung

> Burgau

> 3 Zimmer

> 76,87 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1439



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89331 Burgau
Baujahr	1993
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76,87 m ²
Kaltmiete	800,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.000,- €
Kaution	2.400,- €
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	177,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	Ab sofort

Objektbeschreibung:

Zentrale Lage in Burgau!

Diese attraktive und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Burgau. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, hellen Räumen und praktischen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und alle Räume bequem erschließt. Der helle Wohnbereich überzeugt durch große Fensterelemente, die für ein freundliches und lichtdurchflutetes Ambiente sorgen und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Die geräumige Küche bietet genügend Platz für einen Essbereich, sodass Sie hier gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen können. Bitte beachten Sie, dass keine Einbauküche vorhanden ist - diese kann ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen von der Mietpartei eingebracht werden.

Das moderne Tageslichtbadezimmer ist funktional ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein gemütliches Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide genutzt werden kann - ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen separaten Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie einen Tiefgaragenstellplatz und einen zusätzlichen Außenstellplatz. Beide Stellplätze sind bereits im Mietpreis enthalten und bieten Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Objekt.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar!

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage unter www.anderka-immobilien.de

Ihre Ansprechpartnerin: Frau Tanja Sohr

Ausstattung:

- # Baujahr 1993
- # 3-Zimmer Wohnung
- # Wohnfläche ca. 76,87 m²
- # Wohnzimmer
- # Küche (ohne EBK) mit Essbereich
- # Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- # Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- # separate Toilette
- # ein Elternschlafzimmer

> Etagenwohnung

> Burgau

> 3 Zimmer

> 76,87 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1439



- # ein Kinderzimmer (Büro, Ankleide, Gästezimmer...)
- # Hausmeisterservice im Außenbereich
- # Kehrwoche
- # voll unterkellert
- # eigener Kellerraum
- # gemeinschaftlicher Waschraum
- # Gas Zentralheizung
- # Kunststofffenster
- # DSL Anschluss
- # Kabelanschluss

- # KERNSANIERUNG 2021: Elektro- und Wasserleitungen, Heizung und Heizkörper, Türen, Sanitär

- # ein Tiefgaragenstellplatz (Preis in der Miete enthalten)
- # ein Außenstellplatz (Preis in der Miete enthalten)

- # Kein Aufzug
- # Kein Balkon
- # Keine Haustiere erwünscht

Bezug ab sofort!

Lagebeschreibung:

Burgau ist eine charmante Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Mit rund 10.000 Einwohnern bietet Burgau eine angenehme, gewachsene Gemeinschaft mit hoher Lebensqualität und einer überschaubaren, familienfreundlichen Struktur.

Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Dienstleistungsbetriebe sind bequem erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch ansässige Allgemeinärzte, Fachärzte sowie Apotheken sichergestellt. Ergänzend dazu befindet sich das Kreiskrankenhaus Günzburg in kurzer Entfernung.

Für Familien mit Kindern ist Burgau besonders attraktiv. Mehrere Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule befinden sich direkt vor Ort. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in den nahegelegenen Städten Günzburg und Krumbach gut erreichbar.

Das Freizeitangebot ist vielseitig und bietet für jeden Geschmack etwas. Zahlreiche Vereine, Sportanlagen, Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Auch kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste prägen das lebendige Stadtbild.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Burgau liegt direkt an der

Autobahn A8 (Stuttgart-München) und ermöglicht somit eine schnelle Erreichbarkeit der Ballungsräume. Der Bahnhof Burgau bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm und Augsburg, was Pendlern zusätzliche Flexibilität verschafft. Auch Busverbindungen in die umliegenden Orte sind vorhanden.

Insgesamt bietet Burgau eine attraktive Wohnlage mit einer ausgewogenen Mischung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit - ideal für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben im schwäbischen Raum schätzen.

Objektbilder:



Küche



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 3 Zimmer

- > 76,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1439



ANDERKA
Immobilien



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Flur



Schlafzimmer



Hausansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 3 Zimmer

- > 76,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1439



Badezimmer



Toilette

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Burgau
- > 3 Zimmer

- > 76,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1439



ANDERKA
Immobilien



 **anderkaimmobilien**
verliebt ins zuhause

