

Burgau

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Kachelofen, Garten und Garage

*Property ID: 25450022*



RENT PRICE: 750 EUR • LIVING SPACE: ca. 71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25450022                              |
| Living Space         | ca. 71 m²                             |
| Available from       | 01.10.2025                            |
| Rooms                | 3                                     |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1990                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Rent price                    | 750 EUR                                                   |
| Additional costs              | 240 EUR                                                   |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                           |
| Construction method           | Solid                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 17.02.2026      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 70.50 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1990                           |

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## The property



Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## The property



Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## The property



**Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Agnes Fischer**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
INNENDIENST

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

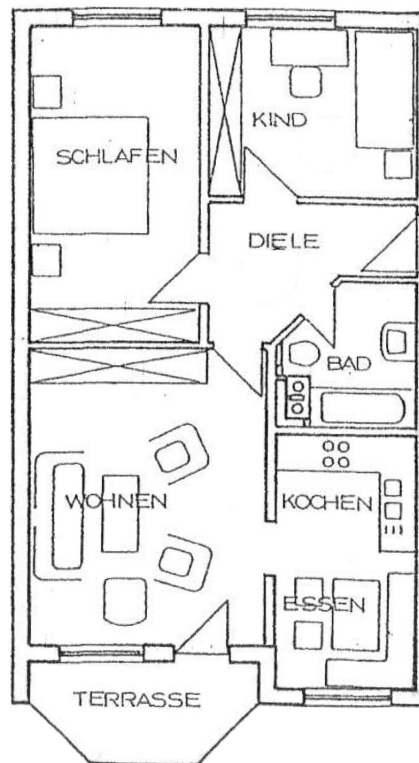
Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## The property



Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## Floor plans



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## A first impression

Gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in sehr guter Burgauer Wohnlage. Diese praktisch geschnittene Mietwohnung bietet auf ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche das ideale Zuhause für Paare oder kleine Familien. Besonders attraktiv: Kachelofen im Wohnzimmer, große Küche mit Platz für den Essbereich, Terrasse und eigener Garten, Einzelgarage und Außenstellplatz, großer separater Kellerraum.

Das Herzstück der Wohnung, das nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer mit einem hochwertigen Kachelofen, lädt nicht nur im Winter und in der Übergangszeit zu gemütlichen gemeinsamen Stunden ein. Von hier geht es auf die Terrasse und in den eigenen Garten: Ein ganz besonderer Ort an dem Sie Ihr persönliches Paradies schaffen können. Besonders praktisch: Die Einzelgarage und der Außenstellplatz schließen unmittelbar an den eigenen Garten an.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in die geräumige Küche mit genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Die vorhandene Einbauküche ohne Elektrogeräte kann auf Wunsch ohne besonderen Wertansatz genutzt werden, Sie dürfen aber auch gerne Ihre eigene Küche mitbringen.

Die beiden Schlafzimmer sind praktisch geschnitten und bieten genügend Platz für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie. Ein flauschiger Teppichboden sorgt für eine wohnliche Atmosphäre. Im größeren Raum gibt es einen geräumigen Kleiderschrank, der auf Wunsch unentgeltlich übernommen werden kann. Das innenliegende Badezimmer mit Badewanne und WC komplettiert das Raumangebot. Die vorhandenen Badmöbel dürfen je nach Wunsch genutzt oder durch Ihre eigene Wunscheinrichtung ersetzt werden.

Im Keller der kleinen Wohnanlage steht Ihnen ein geräumiger separater Kellerraum zur Verfügung. Zudem gibt es hier eine gemeinsame Waschküche mit Platz zum Wäschetrocknen und einen Fahrradkeller.

Die Wohnung wird im gegenwärtigen, ordentlichen Zustand vermietet. Dennoch werden Sie bei Einzug die Wände neu gestalten wollen. Hier haben Sie nach Absprache mit der Eigentümerin alle Möglichkeiten, Ihr ganz persönliches Wohnparadies zu schaffen.

Einzug voraussichtlich ab 1. Oktober, unter Umständen auch früher.

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## Details of amenities

- + 71m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Kachelofen (Stückholz)
- + Terrasse und Garten
- + Einzelgarage und Außenstellplatz
- + separater Kellerraum
- + ruhige Wohnlage
- + fußläufig zur Innenstadt
- + Spielplatz gefahrlos erreichbar
- + Vinylboden (Wohnzimmer)
- + Fliesen (Küche und Bad)
- + flauschiger Teppichboden (Schlafzimmer)
- + Einzug voraussichtlich ab 1. Oktober
- + Kaltmiete inkl. Garage 750 €
- + Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizung 240 €

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## All about the location

Burgau ist eine aufstrebende Kleinstadt im Landkreis Günzburg in Bayerisch-Schwaben mit ausgezeichneter Infrastruktur und einer starken Wirtschaft inmitten der wunderschönen Landschaft des unteren Mindeltals. Die liebenswerte Markgrafen-Stadt mit ihren rund 10.000 Einwohnern vereint Geschichtsbewusstsein und traditionelle Werte mit innovativer Wirtschaftskraft und Weltoffenheit.

Die Stadt bietet ihren Einwohnern ein breites Angebot zur aktiven Freizeitgestaltung. Neben den üblichen Sportstätten gibt es ein großes Freibad und eine Eissporthalle. Das umfangreiche Kulturprogramm und eine vielfältiges Angebot in den Bereichen Musik und Kunst hält für jeden Geschmack das Passende bereit.

In Burgau gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein umfassendes Dienstleistungsangebot, zahlreiche Handwerksbetriebe, eine Tierärztin, zwei Apotheken sowie mehrere Arzt- und Zahnarztpraxen. Das Therapiezentrum hat weit über die Region hinaus einen klangvollen Namen. In der Stadt selbst finden sich mehrere Kindergärten sowie Grund-, Mittel- und Realschule. Verschiedene Gymnasien, Berufsschulen und Berufsfachschulen sind in Günzburg und Krumbach gut zu erreichen.

Burgau ist verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden. Über die Autobahn A8 sind Augsburg und Ulm innerhalb einer halben Stunde erreichbar, München und Stuttgart sind etwa eine Stunde entfernt. Der Bahnhof an der Strecke Stuttgart–München macht die Stadt besonders auch für Pendler sehr attraktiv. Es gibt gute Busverbindungen in die angrenzenden Gemeinden.

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.2.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25450022 - 89331 Burgau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau  
Tel.: +49 8222 - 99 51 951  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)