

# Exposé

## Einfamilienhaus in Burgau

### Einfamilienhaus mit Traumgrundstück



Objekt-Nr. **OM-304463**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

89331 Burgau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.058,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus, das im Jahr 1951 erbaut und 1971 mit einem Anbau erweitert wurde, an. Mit insgesamt acht Zimmern und einer großzügigen Wohnfläche bietet dieses Haus eine wunderbare Grundlage für ein gemütliches Zuhause.

Auf dem 1058m<sup>2</sup> großen Traumgrundstück können Sie Ihre kreativen Ideen einbringen, einen tollen, großzügigen Garten errichten und schöne Abende mit der Familie im Freisitz verbringen.

Die vielen Zimmer und die gut durchdachte Aufteilung bieten Ihnen eine große Zahl an Gestaltungsmöglichkeiten.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie, auf der rechten Seite die Diele. Diese führt Sie in das Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Waschbecken und Toilette, die Küche inkl.

Einbauküche und geräumiger Speis sowie ein helles Esszimmer. Außerdem gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches Zugang auf die gemütliche Terrasse und in den Garten bietet. Links vom Eingangsbereich kommen Sie in den Anbau. Dieser hält einen Arbeits-/ oder Hauswirtschaftsraum sowie ein weiteres großes Wohnzimmer bereit.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer und ein großzügiges Schlafzimmer für die Eltern. Des Weiteren gibt es ein Badezimmer, das aktuell über eine Toilette und ein Waschbecken verfügt, zukünftig aber mit einer Dusche oder Wanne zu einem Duschbad vervollständigt werden kann. Ein weiteres Zimmer, welches als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer verwendet werden kann sowie der einladende Balkon vervollständigen diese Etage.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und bietet mit zwei Kellerräumen, einer Waschküche und einem Heiz-/ und Tankraum jede Menge Platz zum Verstauen und Aufbewahren. Außerdem führt der Keller in die großzügige Garage, die Platz für zwei Autos und eine Werkstatt bietet.

## Ausstattung

Baujahr 1951 -> Anbau: 1971

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1058 m<sup>2</sup>

renovierungsbedürftig

Öl-Zentralheizung (ca. 1980)

Energiebedarf: 439,7 kWh -> Energieeffizienzklasse: H

Kunststofffenster (nur Südseite)

Bodenbeläge: Teppich, Fliesen, PVC

Balkon, Terrasse , überdachter Freisitz

voll unterkellert

Einzelgarage im Keller (Platz für zwei Autos)

#

Diele mit Garderobe EG

Bad mit Wanne, Waschbecken und Toilette EG

Küche inkl. Einbauküche EG, Speisekammer

helles Esszimmer EG

Wohnzimmer EG

Arbeitszimmer/Hauswirtschaftsraum EG

Wohnbereich (Anbau) EG

vier Schlafzimmer OG

Badezimmer mit Waschbecken und Toilette OG

Waschküche

zwei Kellerräume

Heiz- / und Tankraum

sehr lange Garage und Carport

Werkstatt

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Burgau ist eine lebhafteste 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 Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten in allen Altersgruppen. Die Stadt verfügt auch über modernste Einrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung.

Die Stadt hat ein großes Freizeitangebot mit einem Schwimmbad, einem Skaterpark und einem regen Vereinsleben. Das Haus befindet sich in einer freundlichen Umgebung mit sehr guter Nachbarschaft.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	439,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Carport



# Exposé - Galerie



Freisitz



Garten mit Fischteich



# Exposé - Galerie



Balkon Richtung Südost



Ansicht von Norden

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer I



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer I mit Kachelofen



Wohnzimmer 2



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad

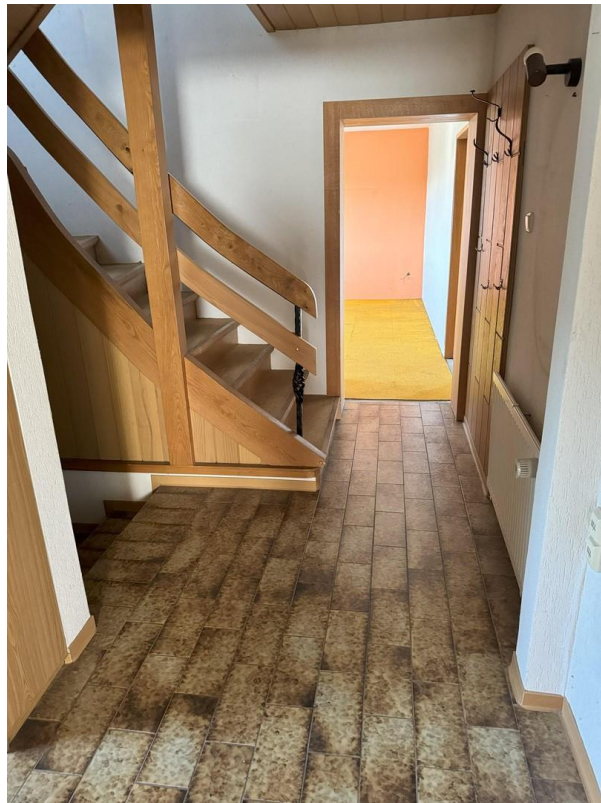


Küche

# Exposé - Galerie



Speisekammer



Diele, Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



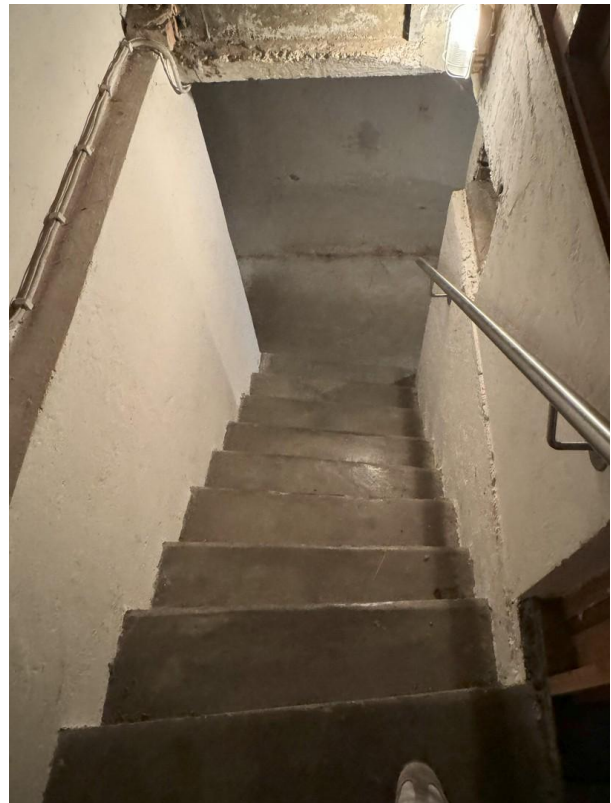
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



WC OG



Treppenabgang Keller



# Exposé - Galerie



Heizkeller mit Ölheizung



Vorratsraum



# Exposé - Galerie



Werkstatt



Garage

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

