

Exposé

Wohnung in Burgau

Sonnige Wohnung mit 4,5 Zimmer, Schreinerküche & Stellplätzen | Ideal für Anleger & Eigennutzer



Objekt-Nr. OM-307348

Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Karas

89331 Burgau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	148,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	169,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sonnige und geräumige Wohnung in der Birkenstraße in 89331 Burgau bietet eine Wohnfläche von 148 Quadratmetern und ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit nur drei Parteien. Die Wohnung wurde 1988 erbaut, 2018 umfassend saniert und 2024 renoviert. Sie verfügt über vier helle Zimmer mit separatem Balkonzugang, eine hochwertige Schreinerküche, ein modernes Bad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Der großzügige Süd-Balkon bietet einen herrlichen Blick über Burgau und sorgt für viel natürliches Licht in der Wohnung.

Dank der umfangreichen Renovierung und energetischen Optimierung im Jahr 2024 genießen Sie modernsten Wohnkomfort: eine Dämmung der Wände (Januar 2024), eine Brauchwasserwärmepumpe (Juni 2024) und eine Photovoltaik-Anlage (September 2024) tragen zu einer nachhaltigen und kostensparenden Energieversorgung bei. Die Heizung erfolgt über eine Kombination aus Brauchwasserwärmepumpe und modernen Flächenspeichern in Verbindung mit Photovoltaik-Strom. Zusätzlich verfügt die Wohnung über zwei Schwedenöfen, die besonders in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgen.

Diese helle und sonnige Wohnung mit großem Süd-Balkon ist ideal für Familien, die Wert auf modernen Komfort und nachhaltiges Wohnen legen.

Ausstattung

Die hochwertige Schreinerküche ist mit Top-Geräten ausgestattet, darunter ein Bora-Kochfeld und ein Neff-Dampfgarer. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Stellplätze und ein zusätzlicher Kellerraum, der für ausreichend Stauraum sorgt.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.600 Euro kalt und erhöhen sich kurzfristig auf 2.000 Euro kalt. Der Mietvertrag kann vom Käufer übernommen und die Wohnung damit als attraktive Kapitalanlage genutzt werden. Alternativ erlaubt der aktuelle Mietvertrag eine Kündigung mit Vorlauf von 3 Monaten, sodass auch einem Selbstbezug nichts im Weg steht.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Burgau. Diverse Supermärkte, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen und das Stadtzentrum sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Koch- & Essbereich 2



Retro- & Statement Ofen



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur mit Zimmer



Wohnzimmer mit Schwedenofen

Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Balkonzugang



Zimmer 2 mit Balkonzugang

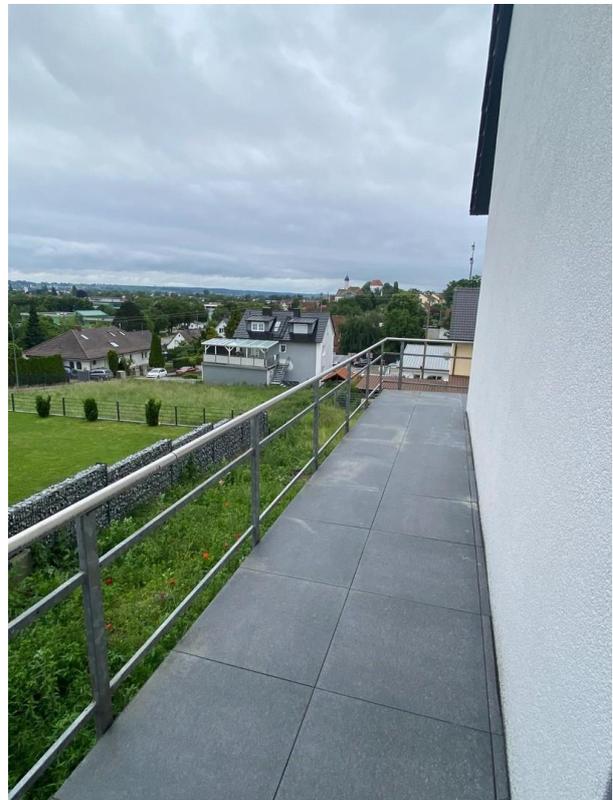
Exposé - Galerie



Zimmer 3 mit Balkonzugang



Bad mit Wanne und Dusche



Ost-Balkon (Verkleidung PV)

Exposé - Galerie



Südbalkon (Verkleidung PV)



Haus Frontalansicht

Exposé - Grundrisse

