

Königsbrunn

# Gut vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung in beliebter Wohngegend

Objektnummer: 24122098



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24122098
Wohnfläche	ca. 50,34 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	145.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung, im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, besticht durch ihre attraktive Lage in einem beliebten Wohnviertel in Königsbrunn. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Vom großzügigen und hellen Wohnbereich aus gelangt man auf den geräumigen Balkon. Er lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger. Die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 4.800,- €. Der Tiefgaragenplatz (zzgl. € 10.000,00) rundet das Angebot ab. Vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Ausstattung und Details

- beliebte, ruhig Wohnlage
- gute Raumaufteilung
- Balkon Richtung Süden
- Bad mit Wanne sowie Waschmaschinenanschluss
- Einbauschränk im Flur
- Laminatboden
- TG-Stellplatz (zzgl. € 10.000,-)
- Mieteinnahmen: € 4.800,- / Jahr
- Blick ins Grüne
- 2. Obergeschoss



Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Alles zum Standort

Die Wohnanlage liegt in einer bevorzugten und ruhigen Wohngegend mit guter Infrastruktur im engeren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind vorhanden. Mit der neuen Straßenbahnlinie 3 sind Sie schnell in Augsburg. Durch die Nähe zum Ilsesee, dem Lech und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich mit Spaziergängen entspannen. Königsbrunn liegt an der 4-spurig ausgebauten Bundesstraße 17 südlich von Augsburg. In ca. 15 Minuten erreicht man das Zentrum von Augsburg, in 20 Minuten die Bundesautobahn 8 Stuttgart-München oder die Bundesautobahn 96 Lindau-München. In nur knapp 30 Minuten ist man am Ammersee, in ca. einer Stunde in München oder auch am Flughafen München.

Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 145.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Objektnummer: 24122098 - 86343 Königsbrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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