

Bobingen – Bobingen

Gut vermietete 3-Zimmer Wohnung in Bobingen

???????? ??: 25122077

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??: 98.000 EUR • ??: ca. 65 m² • ??: 3

???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122077	????? ???????	98.000 EUR
????????????	ca. 65 m ²	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	1		
????? ?????????????	1968	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ?????????????	????????????	
	?????? ?????????????	?????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	????????? ???	?????????	142.70 kWh/m ² a
??????????????	02.06.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	????????????????	????????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	1968
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

?? ?????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

?? ??????????



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

??????? ???????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

??? ?????? ???????????

Diese gut vermietete 3-Zimmer-Wohnung ist perfekt für kleine Familien oder Paare sowie eine ideale Investition für Kapitalanleger. Die Wohnung überzeugt durch eine stabile Mietersituation sowie attraktive Entwicklungsmöglichkeiten bei den Mieteinnahmen.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Balkonzugang, einem Kinderzimmer, einem ruhigen Elternschlafzimmer und einer praktischen Abstellkammer. Die Küche ist mit einer einfachen, aber funktionalen Einbauküche ausgestattet. Die clevere Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Flexibilität.

Die Wohnung ist derzeit für 720 Euro Kaltmiete monatlich vermietet, mit einer vereinbarten Mieterhöhung zum 01.01.2027 auf 850 Euro Kaltmiete. Diese regelmäßige Anpassung stellt sicher, dass die Mieteinnahmen mit der Marktentwicklung steigen und langfristig eine attraktive Rendite erzielt wird.

Ein Kellerabteil und ein Außenstellplatz runden das Angebot ab und erhöhen den praktischen Nutzen für die Mieter.

???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

???????????????????? ???? ????????????

- gut durchdachter Grundriss
- Einbauküche
- Abstellkammer
- Balkon
- Erdgeschoss
- Doppeltverglaste Fenster
- Kellerabteil
- Außenstellplatz
- derzeit vermietet

??????? ???????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Gegend von Bobingen, einer Stadt im bayerischen Landkreis Augsburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten aus, die eine hohe Lebensqualität und gute Anbindung an die Infrastruktur bieten. In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote, die den täglichen Bedarf decken.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr. Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Augsburg und in Richtung München oder Stuttgart. Die Stadt Bobingen selbst bietet zudem eine hohe Lebensqualität mit vielen Grünflächen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Pendler oder Berufspendler ist diese Lage ideal, da sie sowohl die Ruhe eines Vorortes mit der Nähe zu größeren Städten verbindet.

??????? ???????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 142.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
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.

???????? ??????????: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com