

Bobingen – Bobingen

# Gut vermietete 3-Zimmer Wohnung in Bobingen

*CODICE OGGETTO: 25122077*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 98.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122077
Superficie netta	ca. 65 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	98.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo finale di energia	142.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.06.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Alternativo	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebenen 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.

**CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäcker-gasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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