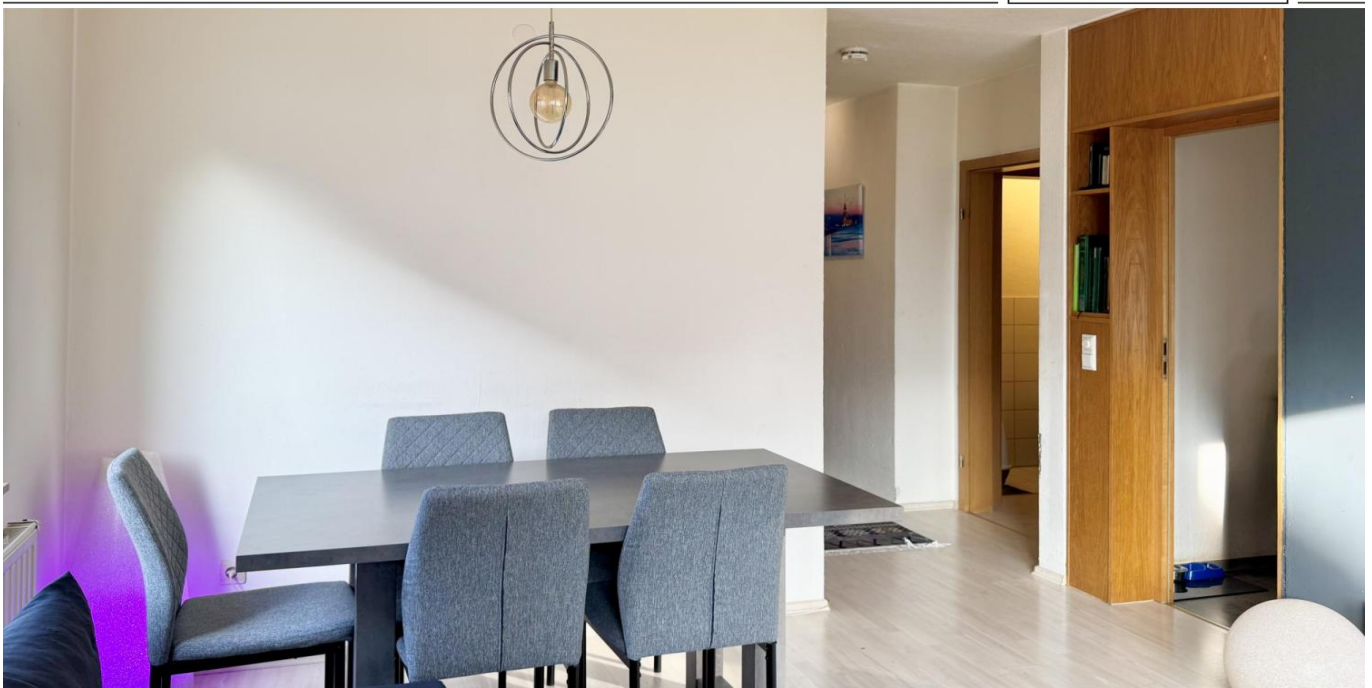


**Königsbronn**

# Vermietete Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in Königsbronn - ruhige Lage

**Property ID: 25151040**



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

**PURCHASE PRICE: 240.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## At a glance

Property ID	25151040	Purchase Price	240.000 EUR
Living Space	ca. 84,39 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1992	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.07.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## The property



Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## The property



Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## The property



Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## The property



Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## The property



Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## The property



Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn

## The property



**Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## A first impression

Vermietete Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in Königsbronn - ruhige Lage

Willkommen in dieser Etagenwohnung in einem ruhigen Acht-Parteienhaus, das im Jahr 1991 fertiggestellt wurde. Die angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, praktische Ausstattungsmerkmale sowie einem zeitgemäßen Erhaltungszustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 84,39 m<sup>2</sup> eignet sich dieses Objekt für Paare oder Familien, die Wert auf eine gute Lage und eine angenehme Nachbarschaft legen. Das Gebäude liegt in einem Wohngebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Die Wohnung erstreckt sich auf insgesamt vier Zimmer, darunter drei separierte Schlafzimmer – ideal für unterschiedliche Lebenskonzepte. Das großzügige Wohnzimmer schafft, gemeinsam mit dem Zugang auf den Balkon, ein lichtdurchflutetes Ambiente und lädt dazu ein, Momente im Freien zu genießen. Der Balkon verspricht entspannte Stunden mit Blick ins Umfeld der gepflegten Wohnanlage.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet durch das Fenster eine angenehme Belüftung sowie natürliche Helligkeit. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Böden der Wohnung sind überwiegend mit Laminat versehen, in den Nassbereichen wurden Fliesen verwendet. Zahlreiche Fenster aus Holz mit 2-facher Isolierverglasung sorgen gemeinsam mit den manuell bedienbaren Rollläden für ein angenehmes Raumgefühl und ein hohes Maß an Flexibilität beim Licht- und Sichtschutz.

Bitte beachten Sie, dass eine Einbauküche nicht Teil des Angebots ist. So können künftige Bewohner die Küchenplanung nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten. Zur Wohnung gehören ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung wird von einer zentralen Heizungsanlage mit Wärme versorgt, was für konstante Wohlfühltemperaturen in allen Räumen sorgt. Solarenergie unterstützt die Warmwasserbereitung.

Die gesamte Wohnanlage gilt als sehr gepflegt und wird insbesondere wegen ihrer ruhigen und naturnahen Umgebung geschätzt. Für Fahrräder oder Kinderwagen stehen zudem gemeinschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung.

Insgesamt vereint diese Etagenwohnung eine funktionale Raumaufteilung, ein gepflegtes Wohnumfeld sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Alltag komfortabel gestalten. Da die Wohnung vermietet ist, dürfte das Angebot auch für Kapitalanleger interessant sein.

Zum monatlichen Hausgeld für das Gebäude und die Tiefgarage kommt die Rücklagenzuführung hinzu.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Hierfür benötigen wir Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung im Vorfeld.

**Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## Details of amenities

in 8 - Familienhaus die WG Nr. 2

kein Fahrstuhl

sehr gepflegte Wohnanlage

Spazierwege im Grünen in unmittelbarer Nähe

praktische Raumaufteilung

Tiefgaragenstellplatz Nr. 4

Keller Nr. 4

keine Küche

Laminat

Fliesen

Holzfenster 2-fach verglast, Rollläden

Balkon

Gäste-WC

Bad mit Tageslicht, WC, Badewanne, Waschmaschinenanschluß

Fenster Holz, 2-fach isolierverglast

Rollläden mit Zugband

Gas-Zentralheizung

Solar für die Warmwasserbereitung

**Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## All about the location

Diese Wohnung befindet sich in Königsbronn, einem staatlich anerkannten Erholungsort, eingebettet im Brenztal, umgeben von Wald und Hügelketten. Der bezaubernde Itzelberger See oder der historische Ortskern lassen sich von hier aus sehr gut zu Fuß erreichen. Der Brenztopf, eine Karstquelle oder das Zisterzienserkloster sind beliebte Ausflugsziele. Königsbronn gehört zum Landkreis Heidenheim.

Es gibt einen Bahnhof, der die Verkehrslinie Ulm-Aalen-Stuttgart-Würzburg erschließt und die Autobahn A7 Würzburg Ulm mit Anschlussstellen Aalen-Oberkochen und Nattheim. Der regionale Busverkehr ermöglicht ebenfalls die Anfahrten der angrenzenden Gemeinden und Städte. Die Nähe zu Oberkochen mit überregional tätigen Wirtschaftsunternehmen sowie und ergänzenden Einkaufszentren und zahlreichen Sportangeboten ergänzen die attraktive Lage. Insgesamt verfügt Königsbronn über eine Infrastruktur, die allen Dingen des Alltags gerecht wird.

**Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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