

Bobingen – Bobingen

## Gut vermietete 3-Zimmer Wohnung in Bobingen

*Número de propiedad: 25122077*



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

PRECIO DE COMPRA: 98.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25122077                           |
| Superficie habitable | ca. 65 m²                          |
| Habitaciones         | 3                                  |
| Dormitorios          | 2                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1968                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 98.000 EUR                                                                |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Cogeneración fósil  |
| Certificado energético válido hasta | 02.06.2034          |
| Fuente de energía                   | Alternativa         |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 142.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1968                   |

Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## La propiedad



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website with a search bar and navigation menu.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## La propiedad



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)



Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25122077 - 86399 Bobingen – Bobingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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