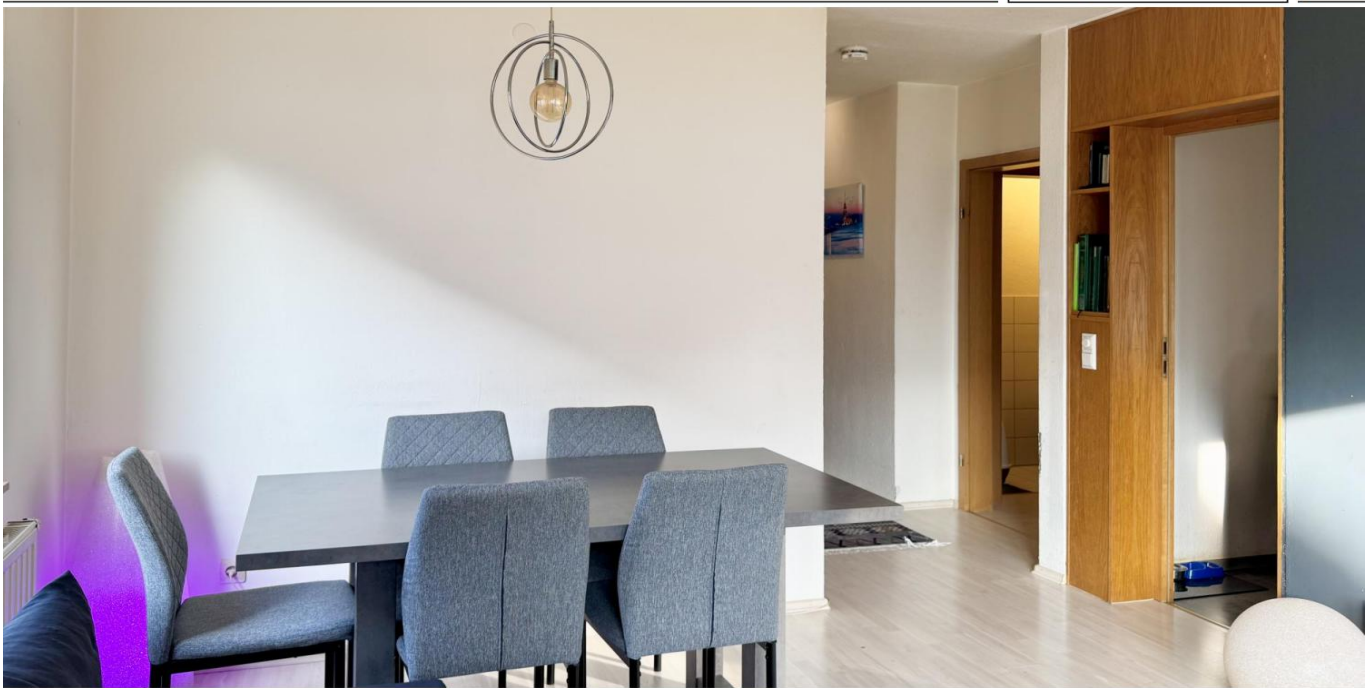


Königsbronn

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

CODE DU BIEN: 25151040



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

**PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25151040</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>240.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 84,39 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1992</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain</b>		

CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## **Une première 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.**

**CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25151040 - 89551 Königsbronn**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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