



## KAPITALANLAGE!

Top vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Königsbrunn bei Augsburg

86343 KÖNIGSBRUNN

**Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung**

Manhartstraße 15 | 83646 Bad Tölz

Tel.: +49 151 28979129

mail@julia-meitinger.de | www.julia-meitinger.de

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	Ursprünglich 1961 / 1997
	Dachgeschosswohnungen 2016
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 55,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 3,30 m <sup>2</sup>
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Verfügbar ab:	vermietet (unbefristet)
Stellplatz:	1 Außenstellplatz
Keller:	ja
Zustand:	Gepflegt
Wohngeld:	EUR 268,42
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	ja
Energiebedarfsausweis:	Verbrauchsausweis vom 11.07.2014
Endenergiebedarf:	184 kWh/qm*a (Warmwasser enthalten)
Heizungsart:	Zentralheizung - Erdgas
Effizienzklasse:	F
Vermietung:	unbefristeter Mietvertrag / Staffelmietvertrag
Kaltmiete:	EUR 720,00 zzgl. EUR 35,00 für Stellplatz
Jahresmiete:	EUR 9.060,00

**Highlights**

Zentrale Lage

Lechauwald, sowie Naherholungsgebiete schnell mit Fahrrad erreichbar

Beste Vermietbarkeit

Wohnung in top Zustand

### Kaufpreis

239.000,00 EUR

### Käuferprovision

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

### Ansprechpartner

Julia Meitinger  
T: +49 151 2 89 79 1 29  
mail@julia-meitinger.de

### Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger aber dennoch zentraler Lage in Königsbrunn-Süd. Die Wohnanlage wurde ursprünglich 1961 errichtet. 2016 wurde dann das Dachgeschoss zu weiteren Wohnungen ausgebaut. Diese Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss (Dachgeschoss).

Aufgrund der großflächigen Fenster ist die Wohnung lichtdurchflutet. Die 55,85 m<sup>2</sup> erstrecken sich über einen großzügigen Koch- / Ess- und Wohnbereich sowie einem Schlafzimmer und einem zeitlos gehaltenen Wannenbad. Eine Besonderheit an dieser äußerst charmanten Eigentumswohnung ist eine kleine äußerst praktische Abstellkammer. Des weiteren gehören zu dieser Wohnung ein gemauertes Kellerabteil sowie ein günstig gelegener Außenstellplatz.

Die Wohnung ist unbefristet zu einer derzeitigen Kaltmiete von EUR 720,00 zzgl. EUR 35,00 für den Außenstellplatz vermietet. Es wurde an Staffelmietvertrag geschlossen, der die Miete automatisch alle 2 Jahre um EUR 50,00 erhöht. Top Rendite!

### Lage

Königsbrunn mit rund 29.500 Einwohnern liegt ca. 12 km südlich von Augsburg. Die Landeshauptstadt ist in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Augsburger Hauptbahnhof in ca. 15 Autominuten.

Augsburg - München verfügt über eine optimale und zügige Zuganbindung die noch weiter ausgebaut werden soll und somit den Standort für Kapitalanleger äußerst interessant macht.

Das Universitätsviertel von Augsburg ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

Unzählige Einkaufsmöglichkeiten, das Kultur- und Freizeitangebot sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen lassen keine Wünsche offen. Das Freizeitangebot ist im Sommer wie im Winter nahezu grenzenlos. Ein Golfclub, das Wassersportcenter Mandichosee sowie weitere Seen, der Lechwald und der Lech befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und doch zentraler Lage 500 m vom Stadtkern entfernt.

Weitere Informationen unter [www.koenigsbrunn.de](http://www.koenigsbrunn.de).

## Ausstattung

Wohnungsausstattung:

Bäder: gefliest, Badewanne, Waschbecken und WC

Böden: Laminat mit Schall- und Trittschutz, Bäder gefliest,

Küche: Versorgungs- und Abflussleitungen Unterputz

Fenster: 2-Fachverglasung, Kunststofffenster der Firma Velux, Entlüftungen für den Hygienewechsel sind bei den Fenstern enthalten.

Kabel-TV-Anschluss

Klingel- und Türöffner, Gegensprechanlage

Waschmaschinenanschluss im Bad

## Courtagepassus

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnde und / oder Nachweisende, Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

## Hinweise

Ich bin berechtigt, mit der anderen Vertragspartei eine Honorarvereinbarung zu treffen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meinem Auftraggeber zur

Verfügung gestellt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



lichtdurchfluteter Ess- und Wohnbereich



Wohnbereich



Ess- und Wohnbereich



Küchenbereich



helles und freundliches Schlafzimmer



Schlafzimmer



modernes stilvolles Badezimmer



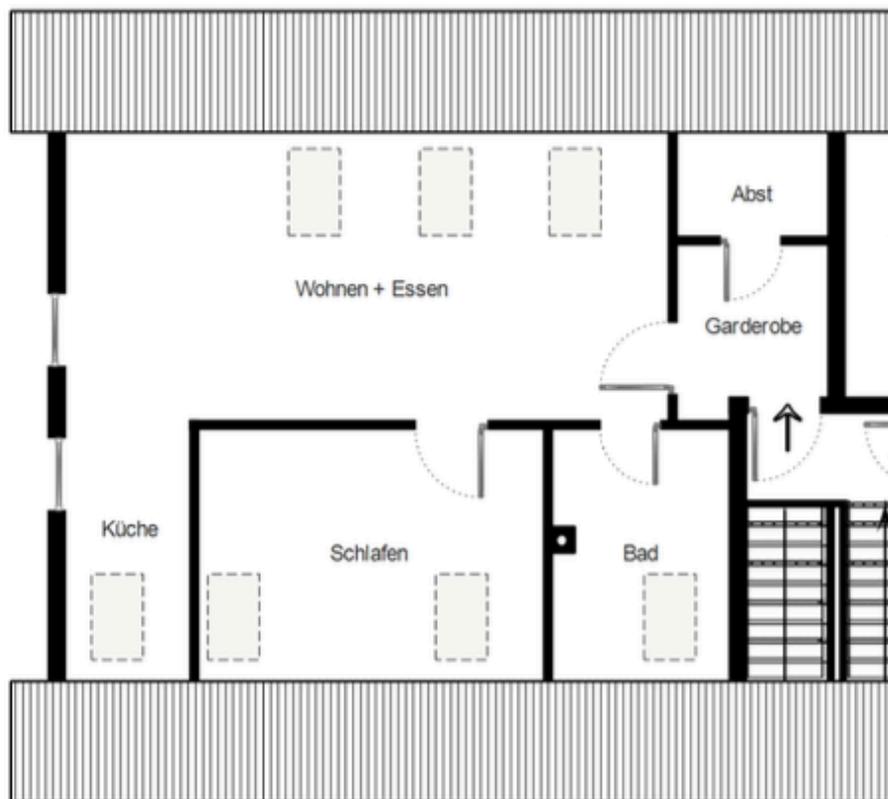
geräumiges Wannenbad



Diele und Abstellkammer



Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus



Grundriss



Lageplan

## Courtagepassus

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden und / oder Nachweisenden, Julia Meitinger Immobilienvermittlung & Immobilienbewertung und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

## Hinweise

Wir sind berechtigt, mit der anderen Vertragspartei eine Honorarvereinbarung zu treffen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

