

Exposé

Wohnung in Königsbrunn

**Raumwunder Königsbrunn: 97 m² frisch renoviert –
Sofortbezug oder 5% Rendite**



Objekt-Nr. OM-443535

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

86343 Königsbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	97,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	333 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 97 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der frischen Renovierung präsentiert sich das Objekt in einem hellen, bezugsfertigen Zustand.

Der durchdachte Grundriss mit vier separaten Zimmern und einem zentralen Essbereich im Flur macht die Wohnung sowohl für Familien als auch für eine renditestarke Vermietung attraktiv. Da der Verkauf von privat erfolgt, fällt für Sie keine Maklerprovision an.

Die Highlights im Überblick:

- Frisch renoviert: Einziehen ohne Investitionsstau
- Raumaufteilung: 4 Zimmer + großzügige Essdiele + Sonnenbalkon
- Sanierung bereits bezahlt: Dach- und Fassadenerneuerung laufen aktuell – für Sie entstehen hierfür keine Kosten
- Komfort: Gepflegtes Hauptbad plus separates Gäste-WC
- Zusatzflächen: Eigener Kellerraum sowie gemeinschaftliche Gartennutzung

Wirtschaftlichkeit & Fakten:

- Hausgeld: ca. 333 €/Monat (davon sind lediglich ca. 50 € nicht umlagefähig)
- Rendite: ca. 4 % bei klassischer Vermietung / ca. 6 % bei WG-Nutzung realistisch
- Zustand: Leerstehend und sofort verfügbar
- Parken: Öffentliche Stellplätze sind in der direkten Umgebung sehr gut vorhanden

Ihr nächster Schritt:

Die Wohnung ist aktuell professionell gestaged und kann nach Absprache besichtigt werden. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von der Raumwirkung und der Qualität der Renovierung.

Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Lage & Infrastruktur:

- Königsbrunn überzeugt durch die direkte Nähe zu Augsburg und einen hohen Freizeitwert
- Mobilität: Bushaltestelle in 2 Gehminuten (Anbindung an Tram-Linie 3 Richtung Augsburg Hbf)
- Alltag: Supermärkte, Ärzte und Schulen im Zentrum sind fußläufig erreichbar
- Natur: Die Königsbrunner Heide und der Ilsesee (8 Min. mit dem Rad) bieten Erholung direkt vor der Haustür

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Elternzimmer

Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Bad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur

