

# +++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR

Scout-ID: 138584995



## Ihr Ansprechpartner:

GALE GmbH - Immobilien

Paul Shepherd

E-Mail: [info@gale-immo.de](mailto:info@gale-immo.de)

Tel: +49 8232 78197

Mobil: +49 172 8559500

Web: <http://www.gale-immo.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	20,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2011
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	112,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1957
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Carport
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 210,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38%

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 2,38% inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

## +++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen diese gut aufgeteilte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon anbieten zu können. Die freundliche, lichtdurchflutete Immobilie mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche gehört zu einer laufend gepflegten Wohnanlage, die 1957 erbaut wurde und befindet sich im 1. Obergeschoss. Zur Zeit wird die Fassade neu gestrichen.

Die Wohnung befindet sich in einem baujahrtypischen, gut gepflegten Zustand. Es ist darüber hinaus derzeit unbewohnt und könnte relativ schnell genutzt werden, sei es zur Eigennutzung oder auch bestens zur Vermietung als Kapitalanlage.

Wer gerne die öffentlichen Verkehrsmittel benutzt wird diese Lage lieben. Unweit des Hauses befinden sich Bushaltestellen und auch der Bahnhof ist fußläufig rasch erreichbar. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der B17, Landsberg ist in 20 min, Augsburg in 25 min zu erreichen.

Hier finden Sie eine sehr gute Infrastruktur vor. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es in der Nähe. Fußläufig erreichbar sind der Kindergarten, alle Schulen sowie diverse Fachärzte, ein Krankenhaus ist ebenfalls im Ort.

Die Wohnung präsentiert sich mit einem durchdachten Grundriss. Die geräumigen 3 Zimmer bieten neben dem einladenden Eingangsbereich mit Garderobeneinbauschränken, zwei Schlafräume sowie ein Badezimmer das 2010 komplett erneuert wurde. Das helle Bad mit Fenster bietet eine große Glasdusche sowie Platz für eine Waschmaschine. Die Küche verfügt über eine Einbauküche welche im Kaufpreis enthalten ist.

Erholsame Momente an der frischen Luft verspricht zudem ein sonniger Balkon mit Südausrichtung, eine Markise wurde 2011 montiert.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen großen Kellerraum mit ca. 12 m<sup>2</sup> sowie eine Stellfläche von ca. 8 m<sup>2</sup> im Dachboden.

Zur Wohnung gehört auch ein Carport Stellplatz, das mit 8.000 Euro bereits im Kaufpreis enthalten ist.

### Ausstattung:

Im Einzelnen sind folgende Merkmale erwähnenswert:

- helle 3-Zimmer Wohnung
- bestens zur Kapitalanlage geeignet
- großer Kellerraum + Dachbodenabteil
- Bad mit Fenster
- Südbalkon mit Markise
- inkl. Carport

### Lage:

Schwabmünchen - hoher Freizeitwert mit attraktivem Investment.

Schwabmünchen liegt nur ca. 25 km südlich vor den Toren Augsburgs und ca. 20 km nördlich von Landsberg. Über die nahe B 17 besteht Anschluss an die A 8 und A 96. Der Bahnhof liegt nur eine Steinwurf entfernt und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung zu erreichen. Trotz der Nähe und guten Anbindung zu Augsburg und Landsberg finden sich in Schwabmünchen noch attraktive Kaufpreise mit vielversprechenden Aussichten hinsichtlich Preis- und Wertentwicklung.

### Sonstiges:

Wir bitten um Kenntnisnahme, dass auch diesem Verkaufsauftrag das in unserem Hause übliche Alleinverkaufsmandat zugrunde liegt und wir vom Eigentümer beauftragt sind, alle wesentlichen Gespräche und Verhandlungen zu führen.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie zur Verfügung. Damit wir Ihre Anfrage schnellstmöglich und ohne Rückfragen bearbeiten können, geben Sie bitte Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer mit an.

Lassen Sie sich von dem attraktiven Angebot mit idealer Raumaufteilung und gefragter Lage der Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Gerne unterstützen wir auch Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Wir sind Ihr Immobilienmakler im Großraum Augsburg - Landsberg - Starnberg.

GALE GmbH Immobilien  
persönlich - seriös - kompetent

Sie erreichen uns gerne jederzeit unter 08232 78197 oder 0172 8559500.

Wir freuen uns über Ihren Anruf, Ihr Team von GALE Immobilien.

[www.gale-immo.de](http://www.gale-immo.de)

+++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



Schlafzimmer 1



90 Karte\_



Flur



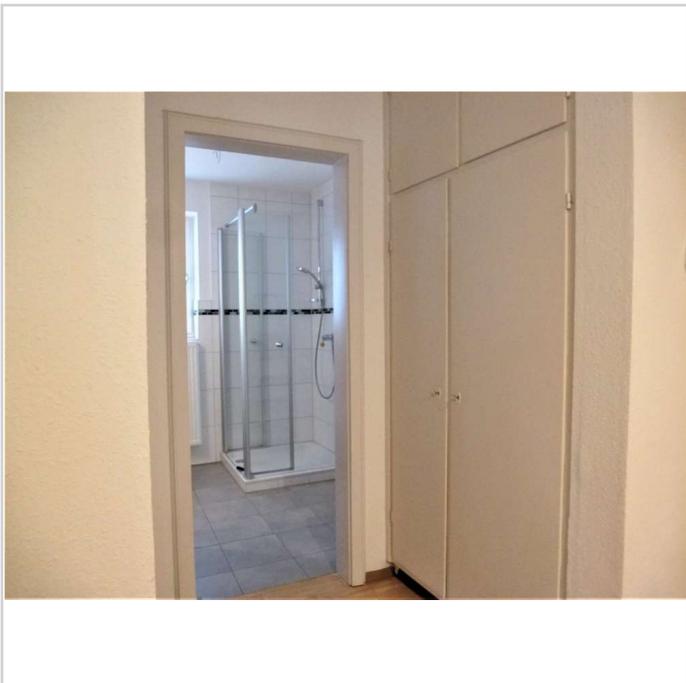
Flur Schränke (1)

+++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

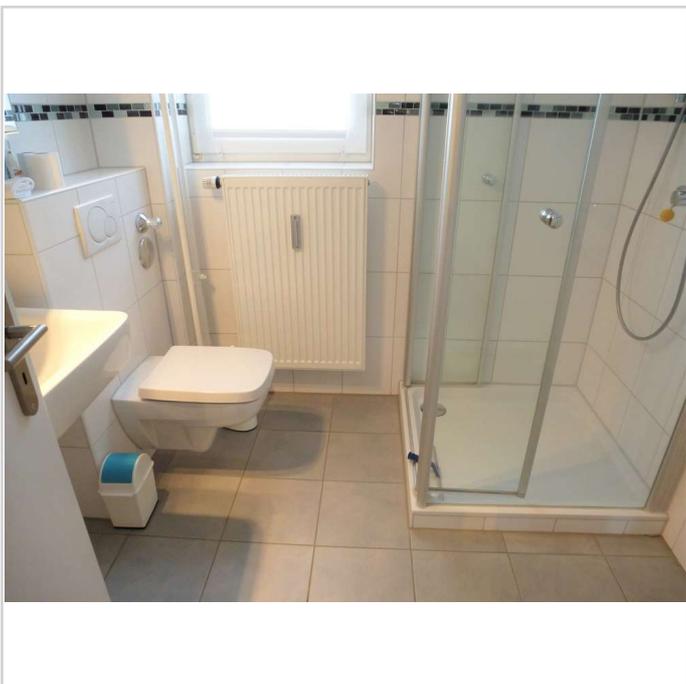
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



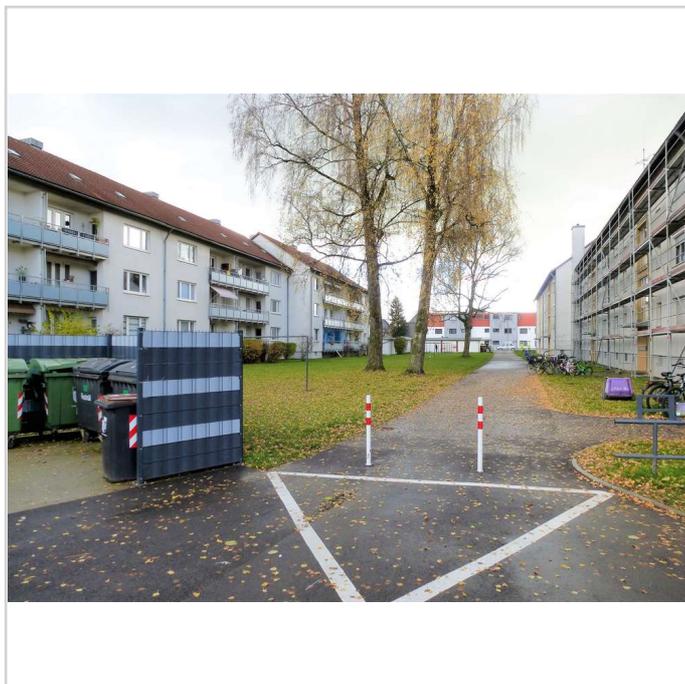
Flur Schränke (2)



Bad (1)



Bad (2)



Hausansicht

+++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



Küche



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer (1)



Wohnzimmer (2)

+++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



Wohnzimmer (3)



Balkon (2)



Keller



Dachboden

## +++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR



Carport

+++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 198.000,00 EUR

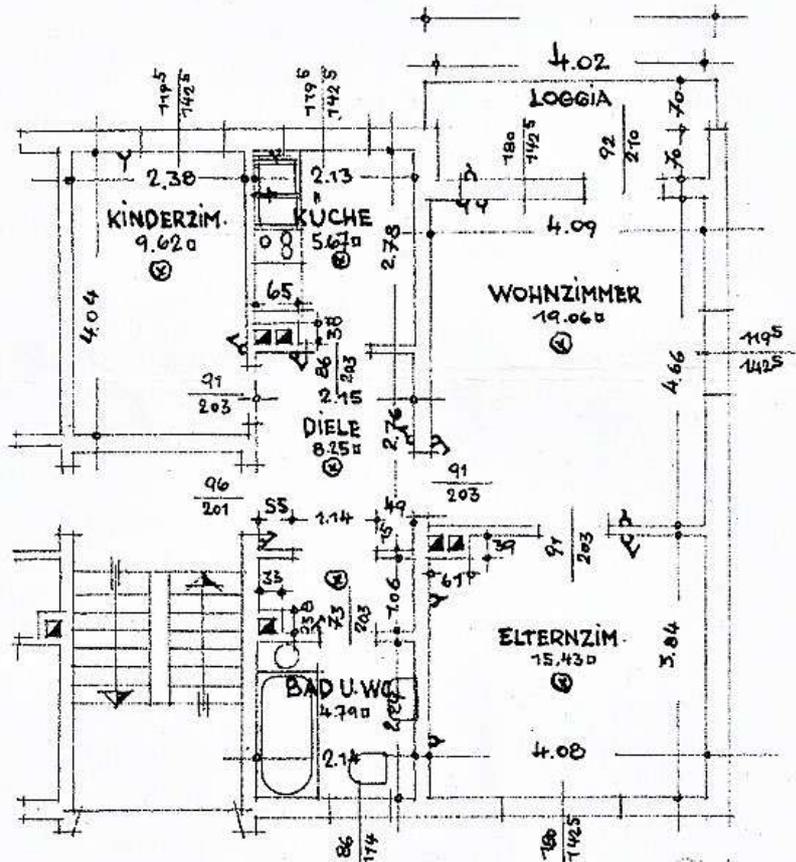
1.OBERGESCHOSS

M = 1: 100

HAUS 10 RECHTS

LICHTE HÖHE

2,50m



WOHNZIMMER  
 ELTERNZIMMER  
 KINDERZIMMER  
 KÜCHE  
 DIELE  
 BAD U. WC  
 LOGGIA  
 JNSGESAMT:

#	U.
19.06	17.50
15.43	15.84
9.62	12.84
5.67	9.82
8.25	14.28
4.79	8.76
1.41	10.84
<u>64.230</u>	<u>89.881 fdm</u>

DER ARCHITEKT:

Grundriss

+++ reserviert +++ helle und gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in Schwabmünchen, leerstehend



86830 Schwabmünchen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 198.000,00 EUR

