WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-MeM-68675

Ideal für junge Familien! 3-Zimmer-Wohnung zum attraktiven Einstiegspreis in Bobingen

Eckdaten

Kaufpreis	***151.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt vom Kaufpreis durch Abwälzung inkl. MwSt***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*58,3 m²*
Grundstücksfläche	*1.465,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Baujahr	*1964*
Bad	*Wanne*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Laminat*
Heizungsart	*Zentral*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*11.10.2029*
Energiekennwert	*292,2 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Erdgas leicht*
Energieeffizienzklasse	*H*
Ausstelldatum	*12.10.2019*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Umgebung, die zahlreiche Annehmlichkeiten bietet. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Spielplätze, die ideal für Kinder sind. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt, bieten sie den Kleinen viel Raum zum Spielen und Entdecken.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten (Norma, Edeka, Ihle, V-Markt, verschiedene Bäckereien) sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert.

Die Bildungseinrichtungen in der Umgebung sind vielfältig. Ein Kindergarten ist nur 300 Meter entfernt, darunter eine Grundschule und eine Mittelschule, in Kürze erreichbar sind. Dies bietet den Vorteil kurzer Wege für die Kinder und erleichtert den täglichen Schulweg.

Eine Apotheke ist ebenfalls in der Nähe, nur 250 Meter entfernt, was den Zugang zu medizinischen Produkten und Beratung erleichtert. Für sportliche Aktivitäten ist ein Sportplatz in nur 400 Metern Entfernung vorhanden, der vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Freizeitgestaltung bietet, wie z.B. das Freibad Aquamarin, das Clever fit Fitnessstudio.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, was flexible Mobilität ermöglicht. Für längere Strecken ist der Bahnhof Bobingen nicht weit entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet.

Der Flughafen München ist in etwa 60 Minuten mit dem Auto erreichbar, was für Reisende von Vorteil ist. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto..

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ideale Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit, was sie besonders attraktiv für Familien macht.

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Ein besonderes Highlight: Der gemeinschaftliche Innenhof befindet sich auf derselben Etage und lädt zum Verweilen und Austausch mit den Nachbarn ein.

Auf über 58 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die für vielfältige Wohnideen Platz bietet.
Die gepflegte Wohnanlage besteht aus zwei Stockwerken sowie einem Kellergeschoss und umfasst insgesamt 6 Wohnungseinheiten im Dachgeschoss sowie Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegtem, dem Baujahr entsprechenden Zustand und war

über viele Jahre im Besitz der aktuellen Eigentümer.

Neben Wohnzimmer, Schlafzimmer und einem zusätzlichen Raum (z. B. Kinderzimmer oder Homeoffice) gibt es eine kompakte Küche mit Waschmaschinenanschluss, ein Tageslichtbad sowie ein eigenes Kellerabteil. Eine Einbauküche mit E-Geräten ist im Kaufpreis enthalten.

Ein fest zugewiesener Außenstellplatz gehört zur Wohnung – bequemes Parken direkt vor der Tür!

Im Kapitel „Lage“ finden Sie weitere Details zur Umgebung sowie einen Link zu einem digitalen Rundgang durch die Wohnung.
Schauen Sie gerne vorbei – ein Klick lohnt sich!

Besichtigungstermine sind bereits mit dem Eigentümer abgestimmt.
Bitte nehmen Sie zur Terminvereinbarung direkt Kontakt mit uns auf.

****
Ihre nächsten Schritte vor dem Kauf:

1) Kontaktaufnahme: Antworten Sie auf die Immobilienanzeige per E-Mail (kristina.mayrhofer@falcimmo.de) und geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie die Adresse des interessierten Objekts an.

Wir bieten Ihnen 24/7 eine kostenlose Hotline (0800-6460646) an oder fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt.

2) Finanzierung klären: Stellen Sie sicher, dass Ihre Finanzierung gesichert ist.

FALC Finance bietet Ihnen verschiedene Dienstleistungen rund um Ihre Immobilie an. Lassen Sie mich für Sie einen Termin organisieren und wir finden für Sie eine optimale Lösung mit besten Konditionen und dem passenden Konzept!

Ihr Finanzierungsrechner: https://www.falcfinance.de/rechner.html

3) Für den Besichtigungstermin anmelden.

Die Termine sind schon mit dem Eigentümer festgelegt. Bitte melden Sie sich bei mir und Sie bekommen Termine zur Auswahl.

4) Objekt Unterlagen einsehen: Fragen Sie bei ernsthaftem Interesse nach den objektspezifischen

Unterlagen, um alle wichtigen Informationen zu erhalten.

5) Kaufprozess mit FALC Immobilien starten und eine professionelle Unterstützung bei dem Kauf Ihrer Traum-Immobilie erhalten.

Ausstattung

Sie sind gespannt und möchten die Immobilie sofort sehen? Kein Problem! Speziell für Sie gibt es die Möglichkeit, die Immobilie digital zu besichtigen. Unser exklusiver FALC 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen, sich bereits jetzt einen umfassenden ersten Eindruck zu verschaffen!

Um sich die Einrichtungsmöglichkeiten besser vorstellen zu können, wurden die Bilder elektronisch bearbeitet und möbliert. Lassen Sie sich inspirieren!

Ausstattung:

1) 3 Zimmer mit 58,25 m² Gesamtfläche
2) Geschoss: 1. OG, Treppe vorhanden
3) Aufzug: nicht vorhanden
4) Aufteilung: Kinderzimmer/Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Flur
5) Bodenbelag: Laminat in Wohnbereichen, Teppich im Wohnzimmer, Fliesen im Bereich der Küche, Bad und WC
6) Fenster: PVC, 2-fach verglast, Dreh-Kipp-Funktion, mit Rollläden aus Kunststoff
7) Innentüren: Holztüren mit Glasfüllung
8) Kellerabteil: vorhanden
9) Kabel TV/ Internet: vorhanden
10) Anschluss für Waschmaschine: in der Küche
11) Telefonanschluss: vorhanden
12) Sprechanlage vorhanden
13) Heizungsart: Erdgas
14) Außenparkplatz vorhanden
15) Einbauküche, inkl. Herd, Ofen, Kühlschrank, Waschmaschine

****
Besondere Merkmale der Immobilie:

- Bezugsfähig nach Vereinbarung mit Verkäufer: Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt und ist nach Absprache verfügbar.
- 3 Zimmer mit separater Küche: Praktische Aufteilung für komfortables Wohnen. Die gut geschnittenen Zimmer bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung.
- Die vorhandene Kücheneinrichtung verbleibt in der Wohnung und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.
- Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Großzügige Räume. Die gut geschnittenen Zimmer bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung.

- Tageslichtbad: Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.
- Günstige Lage: In unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle "Schwabenstraße", 20 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Bobingen und diversen Freizeitmöglichkeiten: Singoldpark Bobingen, Stausee Bobingen und weitere.

****
Hausgeld:

Das Hausgeld beträgt derzeit 204 €, davon 124,61 € sind umlagefähige Kosten, 39,44 € sind Rücklagen, laut dem Wirtschaftsplan 2025.

****
Mögliche Instandsetzungsmaßnahmen:

Laut Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 12.12.2024 bestehen derzeit keine akuten oder beschlossenen Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

****
Stand der Rücklagen zum 31.12.2024:

Die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft betrug zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt 50.755,52 €.

****
Weitere Hinweise und Informationen:

Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) hat derzeit offene Wohngeldforderungen in Höhe von ca. 30.000 €. Diese Rückstände betreffen die Gemeinschaft insgesamt. Die Jahresabrechnung für 2024 wurde bereits erstellt, jedoch noch nicht von der Eigentümerversammlung beschlossen. Wichtig: Der Verkäufer hat keine Rückstände aus Wohngeldzahlungen.

Im Grundbuch ist derzeit eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Mutter des Verkäufers eingetragen. Diese wird im Zuge der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags gelöscht und ist somit bei Eigentumsumschreibung nicht mehr wirksam. Die Immobilie wird lastenfrei übergeben.

Die gezeigten Fotos vom Objekt wurden digital aufbereitet. Dabei wurden die Möbel und die Einrichtung des Eigentümers virtuell entfernt, um einen neutralen Eindruck der Räume zu vermitteln. Bestehende Wände, Bodenbeläge und bauliche Gegebenheiten wurden dabei nicht verändert.

****
Flexibel für Kapitalanleger und Eigennutzer:

Der derzeitige Eigentümer bekundet Interesse, die Wohnung nach dem Verkauf optional als Mieter weiter zu bewohnen – ideal für Kapitalanleger, die an einer sofortigen Anschlussvermietung interessiert sind. Gleichzeitig besteht die Bereitschaft, die Wohnung bei Eigenbedarf durch den Käufer zeitnah zu räumen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl zur Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung.

Haben Sie noch weiteren Fragen? Gerne beantworte ich Sie am liebsten persönlich.

Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail. Wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an sowie die Adresse des Objektes an, das Sie interessiert.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Kristina Mayrhofer

E-Mail: kristina.mayrhofer@falcimmo.de
Tel: 0800 / 646 0 646 / kostenlos / von 6:00-22:00 / Mo-So
Mobil: 0155-600-65-018
Adresse: Ulmenstrasse 1, 86836 Untermeitingen

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.
Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.
Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.
Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.
Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

****

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch ändern kann.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen (maximal 50 %, vgl. § 656 d BGB).

Dieser Anteil beträgt 3,57% inkl. Umsatzsteuer bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis.

Der Energieausweis liegt vor und kann zur Besichtigung eingesehen werden.
Die Flächen wurden von dem original Plan des Verkäufers übernommen, siehe FALC Grundriss.
Die Gesamtwohnfläche wurde aus der Teilungserklärung übernommen. Baujahr von Anlagentechnik wurde aus dem Energieausweis übernommen.

Die wesentliche Objektunterlagen liegen vor und können bei ernsthaftem Kaufinteresse

bereitgestellt werden.

Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen und eine Kontaktaufnahme!

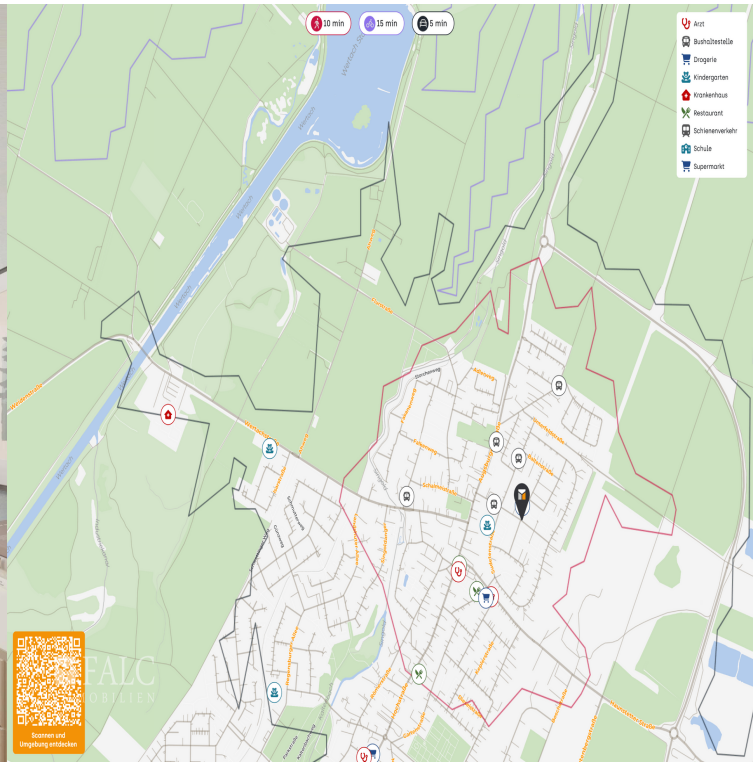
****

Denken Sie selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten Sie einfach nur wissen, was sie heute wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung.

Gehen Sie hierzu auf www.falcimmo.de und geben Sie die notwendigen Zahlen, Daten und Fakten ein oder kontaktieren Sie mich direkt.

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



5 min
10 min
15 min
Arzt 334m
Kindergarten 171m
Krankenhaus 1.6km
Restaurant 345m
Schienenverkehr 1.4km
Schule 1.2km
Supermarkt 12m
STRASSBERG
KÖNIGSBRUNN
WEHRINGEN
OBEROTTMARSHAUSEN
Scannen und Umgebung entdecken

ELTERN
14.62 m2
KIND
7.37 m2
BAD
4.56 m2
WOHNZIMMER
18.34 m2
DIELE
6.79 m2
KÜCHE
6.57 m2

FALC
IMMOBILIEN