



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Premium-Wohngefühl:  
Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Oase in  
Bobingen \*mit Balkon und Stellplatz**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-452**

## Wohnung zum Kauf

in 86399 Bobingen - Augsburg - Land



## Details

Provisionspflichtig

Kaufpreis

**390.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.  
19 % MwSt**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**91,56 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Kategorie

**Gehoben**

Etage

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**2000**

Stellplatzpreis

**10.000 €**

Stellplätze

**2**

Zustand

**voll saniert**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen**

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine moderne und hochwertig sanierte 3-ZKB Wohnung mit Südbalkon in Bobingen (Landkreis Augsburg).

\*Neubaucharakter

Aktuell ist die Immobilie vermietet, jedoch besteht die Möglichkeit eines persönlichen Einzugs nach Absprache.

Eine umfassende Renovierung im Jahr 2023 hat die Wohnung und die gesamte Wohnanlage in einen modernen und neuwertigen Zustand versetzt.

Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung besteht aus einem Wohn- und Küchenbereich mit Zugang zum Balkon, einem Schlafzimmer, einem Kinder- bzw. Arbeitszimmer und einem Badezimmer.

Die Küche ist Eigentum der Mieter und nicht im Kaufpreis enthalten.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche, WC, einem Waschbecken und Waschmaschinen/Trockneranschluss.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete Balkon mit Blick auf den ruhigen Innenhof. Hier bieten sich ideale Möglichkeiten, sonnige Tage zu genießen und sich nach einem arbeitsreichen Tag zu entspannen.

Es sind in allen Bereichen der Wohnung hochwertige Fliesenböden vorhanden mit Fußbodenheizung.

Die Wohnung verfügt außerdem über 3-fach verglaste Kunststofffenster (mit Schallschutz) in allen Räumen.

Stellplätze im Außenbereich sind vorhanden (mit Aufpreis).

Für die Beheizung des gesamten Hauses ist eine moderne und effiziente Luftwärmepumpe installiert.

Diese ansprechende Immobilie wurde umfassend saniert und dabei wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet.

Die umfassende Renovierung verleiht der Wohnung einen neuartigen Charakter, der dem eines Neubaus entspricht. Durch die Verwendung hochwertiger Materialien präsentiert sich das Objekt nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern garantiert auch eine langfristige Werterhaltung.

Ein Ambiente, das modernen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Die Grundrisspläne haben wir Ihnen beigefügt.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Badezimmer
- Balkon mit Südausrichtung
- separater Keller
- mit Außenstellplatz (im Preis enthalten)

Die Wohnung eignet sich bestens als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir sind Ihnen gerne behilflich bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Gerne können wir die Eigentumswohnung nach dem Kauf für Sie vermieten (kostenfreier Service).

Wir haben durch unsere langjährige Erfahrung am Markt ein gutes Gespür für Ihre zukünftigen Mieter.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie schon bald persönlich kennenzulernen.

## **Ausstattung**

Für Sie zur Übersicht:

- modernisierte und ruhige Wohnanlage
- Baujahr 1964
- Massivbauweise
- Sanierungsarbeiten 2023 durchgeführt
- 1. Obergeschoss
- 3 Zimmer
- ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- aktuell vermietet und nach Vereinbarung bezugsfertig
- hochwertig saniertes Badezimmer
- mit Südbalkon
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutz
- integriertes Lüftungssystem
- Böden: hochwertige Fliesenböden
- Kabel- und Sat-Anschluss
- neue Elektrik
- neue Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- neue Heizung - Luftwärmepumpe
- gepflegtes Treppenhaus
- erneuerte Außenfassade mit Dämmung
- mit Kellerabteil
- mit Außenstellplatz - zzgl. Stellplatz bei Wunsch vorhanden
- mit Fahrradkeller

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Premium-Wohngefühl: Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Oase in Bobingen \*mit Balkon und Stellplatz
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86399 Bobingen - Augsburg - Land

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Bobingen im Landkreis Augsburg.

Bobingen weist neben der traditionellen Textil- und Faserproduktion einen vielfältigen Branchenmix auf und ist dadurch ein äußerst interessanter Wirtschaftsstandort. Aber nicht nur für Unternehmen, sondern auch als Wohn- und Lebensraum bietet Bobingen seinen Bürgerinnen und Bürgern hervorragende Voraussetzungen.

In Bobingen finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Banken, Ärzte, Apotheke, Geschäfte, sowie Supermärkte der üblichen Konzerne und individuelles Handwerk, wie Bäcker und Metzger. Vieles davon ist zu Fuß in wenigen Minuten schnell und bequem erreichbar.

Mit mehreren in Bobingen und direkter Umgebung niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Ebenfalls ist für das Wohl ihrer Haustiere durch mehrere ortsansässige Tierärzte gesorgt.

Außer den üblichen Schulen befinden sich eine Mittelschule sowie eine Realschule direkt am Ort. Bobingen bietet eine umfangreiche Kinderbetreuung von der Kinderkrippe über den Vorkindergarten, Kindergarten und Hort bis zur Eltern-Kind-Gruppe an.

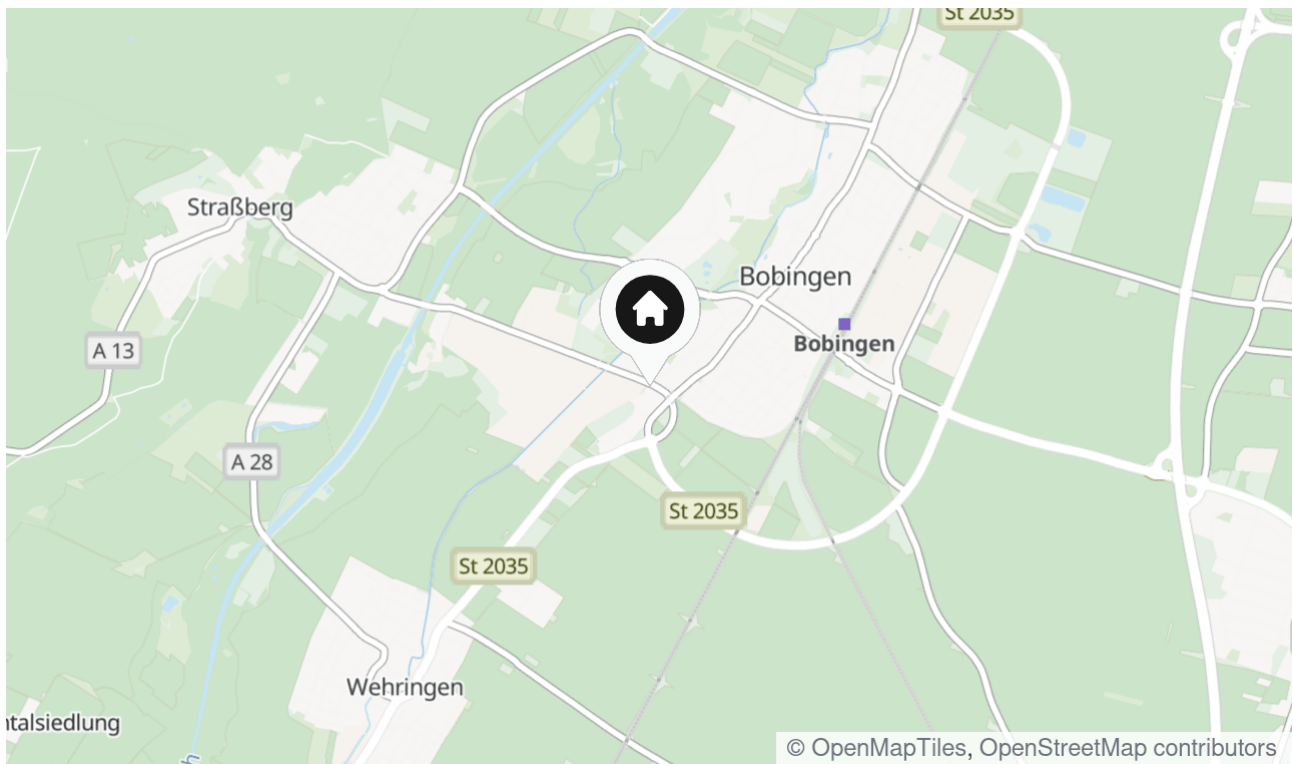
Bobingen ist durch einen eigenen Bahnhof hervorragend an das Bahnnetz Richtung Memmingen, Kaufering und sowie in wenigen Minuten an den Hauptbahnhof Augsburg angebunden. Die Nähe zum Bobinger Bahnhof erleichtert nicht nur das Pendeln in und um Augsburg herum, sondern ermöglicht auch einfache Reisen zu anderen Städten und Regionen. Ebenfalls befinden sich in nächster Nähe mehrere Bushaltestellen, die Sie sicher und schnell an Ihr Ziel bringen.

Ebenfalls ist die Anbindung mit dem Auto hervorragend geeignet für Pendler. So erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten die B17 in Richtung Landsberg am Lech und Augsburg. Von hier aus gelangen sie in circa 15 Minuten Fahrtzeit zur Auffahrt der Autobahn A8 Richtung München/Stuttgart oder in circa 20 Minuten Fahrtzeit die Auffahrt der Autobahn A96 Richtung Lindau und München.

Ausgezeichnet ist der hohe Freizeitwert des Naherholungsgebiets der Wertach mit seinen herrlichen Spazier- und Radwegen und das 5 Minuten entfernte Stadt- und Freiluftbad "Aquamarin". Mehrere Fitnessstudios, sowie Sport- und Skateranlagen und vieles mehr sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen und bieten einen schönen Freizeitausgleich!



Auch das beliebte Alpenvorland mit seinen zahlreichen Freizeitaktivitäten und Urlaubsmöglichkeiten in den Bergen, ist in nur 1 1/2 Stunden mit dem Auto zu erreichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnbereich - Ansicht 2



Wohnbereich



Wohnküche und Essbereich



Essbereich



Wohn- und Essbereich



Essbereich und Balkonzugang



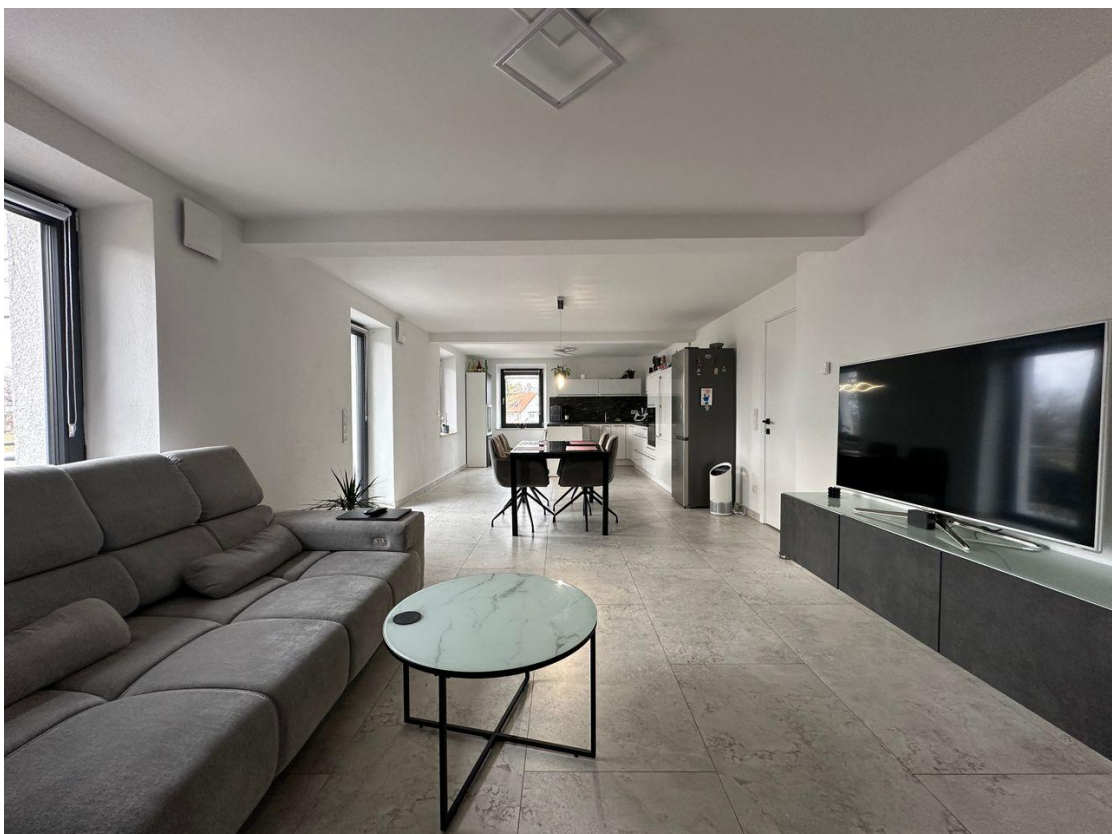
Ansicht



Hochwertige Einbauküche



Offene Wohnküche



Wohnzimmer - Ansicht 2





Hochwertige Böden



Balkon - Ansicht 2



Schlafzimmer - Ansicht 2



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer - Ansicht 2



Kinderzimmer



Flur



Flur und Zugang zum Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer mit Dusche



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Parkplätze





Außenansicht



Außenansicht



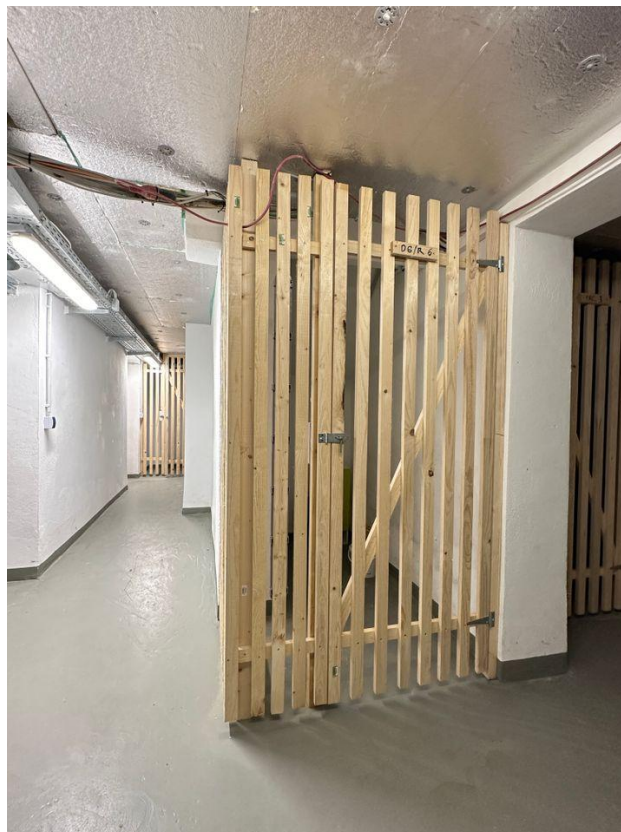
Parkplätze



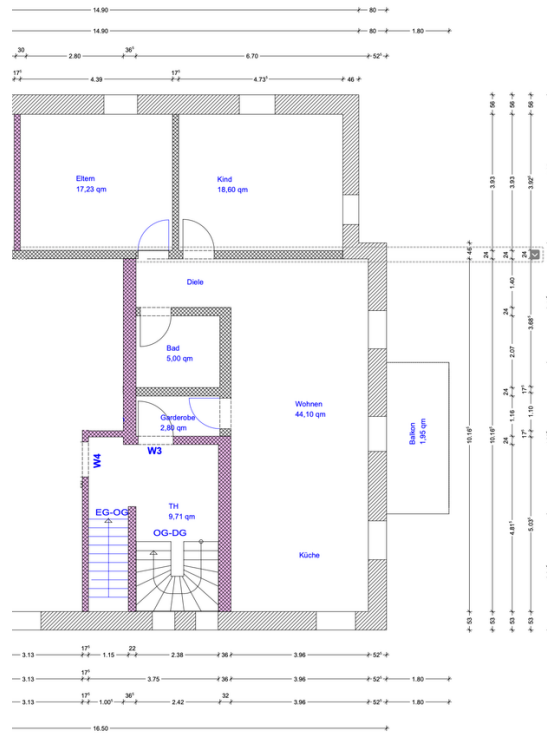
Außeneingang



Treppenhaus



Kellerbeispiel



Grundriss Wohnung

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

