

****Zweifamilienhaus Krumbach in ruhiger Wohnlage – Ihre Chance****

86381 Krumbach (Schwaben), Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: K-13BK1



Wohnfläche ca.: **150 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **420.000 EUR**



****Zweifamilienhaus Krumbach in ruhiger Wohnlage – Ihre Chance****

Objekt ID	K-13BK1
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	86381 Krumbach (Schwabern) Bayern
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	150 m²
Grundstück ca.	616 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1971
Letzte Modernisierung	2022
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt. Zu zahlende Käuferprovision auf den Kaufpreis. Fällig und zahlbar bei notarieller Beurkundung. Wir weisen darauf hin, dass wir für den Verkäufer in gleicher Provisionshöhe entgeltlich tätig sind.
Kaufpreis	420.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus liegt in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet in Krumbach. Es ist perfekt geeignet für Familien, die das Haus für den Eigenbedarf nutzen möchten, aber auch für Kapitalanleger interessant, zur weiteren Vermietung. Zwei Wohneinheiten bieten mit je 75 m² genügend Platz für junge Familien, Paare oder Singles.

Die Immobilie wurde zwischen 2013 und 2022 laufend saniert: Neue Kunststofffenster und Haustüre aus Aluminium, Garagentore, neue Bäder, Heizkörper, Böden, elektrische Rollläden aus Aluminium, usw...

Ein großzügiger Flur mit Platz für eine Garderobe verbindet die Zimmer durch kurze Laufwege. Es ist ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und ein separates WC vorhanden. Raum für die differenzierte Nutzung bietet ein drittes Zimmer, das als Büro, Kinderzimmer usw. verwendet werden kann. Ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer bieten Platz zur Erholung. Außerdem gibt es zwei Garagenstellplätze und einen weitläufigen Garten.

Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.082 € kalt.

Ein Teil des Grundstücks wird noch vermessen und separat verkauft. Die hier zum Erwerb stehende Fläche ist auf dem Bild rot markiert.

Ausstattung

- Baujahr 1971
- ca. 616 m² Grundstücksfläche
- ca. 150 m² Wohnfläche
- 2 Wohneinheiten mit je 75 m²
- je 3 Zimmer
- jeweils Tageslichtbad mit Dusche
- jeweils separates WC
- Zentralheizung Öl (Baujahr 2000)
- 2 Garagenstellplätze
- vollständig unterkellert
- weitläufiger Garten
- ruhige Lage in gepflegtem Wohngebiet
- Mieteinnahmen von ca. 1.082 € im Monat
- ab sofort verfügbar

Sonstiges

Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich. Anfragen können nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten bearbeitet werden. Wir bitten Sie, uns vor einem Besichtigungstermin eine Finanzierungsbestätigung und/oder Kapitalnachweis vorzulegen. Dies ist der Wunsch des Eigentümers. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Als Immobiliendienstleister sind wir gesetzlich dazu verpflichtet, die Identitäten unsere Kunden festzustellen. § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG). Bei einer konkreten Kaufabsicht ist deswegen ein gültiger Personalausweis auf Verlangen vorzulegen. Bei Unternehmen, die im Handelsregister eingetragen sind, ein Auszug aus dem Handelsregister.



Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche bzgl. dieser Immobilie sind mit unserem Unternehmen zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Unser Nachweis- und/oder Vermittlungshonorar beträgt vom Käufer bei einem Kauf 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, fällig und zahlbar bei notarieller Beurkundung bzw. Vertragsabschluss. Wir weisen darauf hin, dass wir für den jeweils anderen Vertragspartner entgeltlich tätig sind.

Alle durch Lenhart Immobilien erstellten Daten, Texte und Bildmaterialien sind urheberrechtlich geschützt. Unberechtigte Verwendungen und Vervielfältigungen werden zur Anzeige gebracht und ziehen eine Nutzungsberechnung nach sich.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	10.01.2024
Gültig bis	16.10.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1971
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	340,40 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Krumbach (Schwaben) ist die zweitgrößte Stadt im bayerisch-schwäbischen Landkreis Günzburg und hat mit seinen Stadtteilen ca.13.800 Einwohner (Stand 31.12.2021). Das ruhige Städtchen wird gerne auch als „Gartenstadt“ und daneben berechtigterweise auch als weit um anerkannte „Schulstadt“ apostrophiert.

In Krumbach finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Ärzte, Apotheken, Banken, Supermärkte, Einzelhandel, Autohäuser, Schulen, Mode- und Bekleidungsgeschäfte, Kinos usw. In Krumbach kreuzen sich die beiden Bundesstraßen B16 (Günzburg – Mindelheim) und B300 (Augsburg-Memmingen). Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Illertissen (A7), Günzburg (A8) und Mindelheim (A96). Alle erreichen sie mit dem PKW in ca. 20 – 25 Minuten.

Eine Bahnstrecke verbindet Krumbach mit Mindelheim und Günzburg. Linienbusanschlüsse sind in alle umliegenden Städte vorhanden.





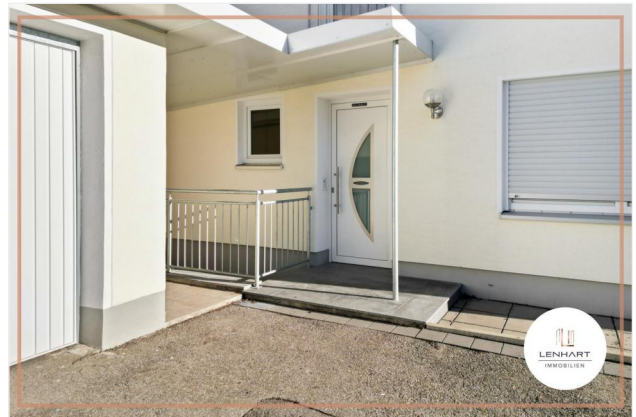
Hof_K-13BK



Außenansicht1_K-13BK



Garagen_K-13BK



Eingang_K-13BK

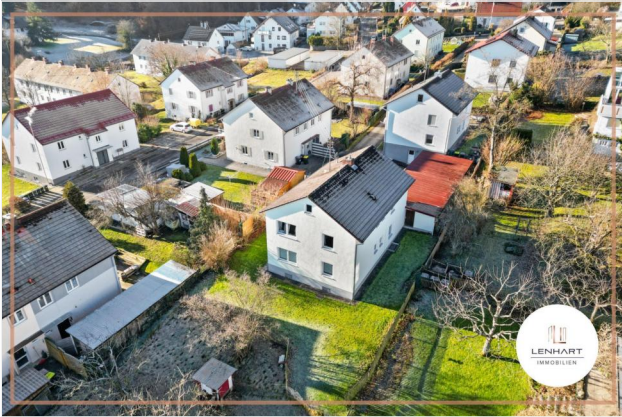


Außenansicht5_K-13BK



Außenansicht6_K-13BK





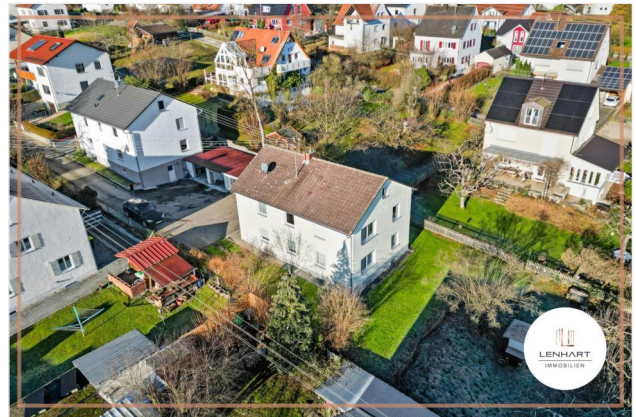
Außenansicht3_K-13BK



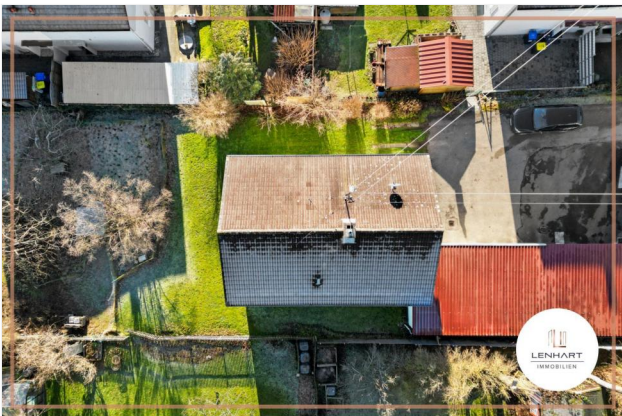
Grundstück_Außenansicht3_K-17BK



Grundstück_Außenansicht1_K-17BK



Außenansicht4_K-13BK



Vogelperspektive_K-13BK



Grundriss

Grundriss_EG_K-13BK




LENHART
IMMOBILIEN



Grundriss

Grundriss_OG_K-13BK




LENHART
IMMOBILIEN



Grundriss

Grundriss_KG_K-13BK

