

Königsbrunn – Königsbrunn

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen mit 2 Bädern und einer Dachterrasse

Property ID: 25122080



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 355.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,44 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

At a glance

Property ID	25122080	Purchase Price	355.000 EUR
Living Space	ca. 80,44 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	145.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.03.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

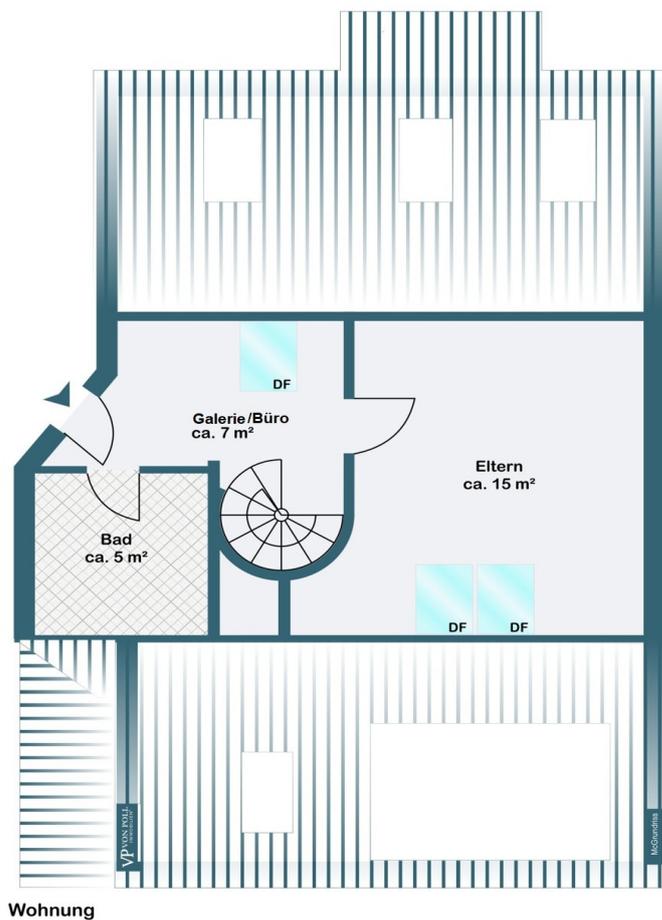
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

A first impression

Diese attraktive ca. 80 m² große Maisonette-Wohnung liegt in einem ruhigen, beliebten Wohngebiet im Süden von Königsbrunn. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1994.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit drei Zimmern sowie zwei vollwertigen Badezimmern ein modernes Wohnkonzept, das sowohl Paaren mit Anspruch als auch kleinen Familien oder Individualisten gerecht wird.

Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gehaltene, großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, die zum Entspannen und Erholen einlädt.

Ein besonderes Highlight ist die Trennung der beiden Wohnebenen: Auf jeder Etage befindet sich ein voll ausgestattetes Badezimmer – eine komfortable Lösung für Gäste, Mitbewohner oder die persönliche Rückzugszone im oberen Bereich.

Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 15.000,-) rundet dieses Wohnangebot ab und bietet zusätzlichen Komfort. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Details of amenities

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- wohnen auf 2 Ebenen
- Wohnungstür auf jeder Ebene
- Einbauküche
- 2 Bäder (Wanne und Dusche)
- Dachterrasse Richtung Süden
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 15.000,-)

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

All about the location

Die Immobilie liegt in einer gefragten Wohnlage von Königsbrunn, einer dynamischen Stadt südlich von Augsburg im Herzen des attraktiven Wirtschafts- und Lebensraums Schwaben.

Das Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen, gepflegten Straßen, einer durchdachten Bebauung mit viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier verbinden sich naturnahe Umgebung und städtische Infrastruktur auf harmonische Weise.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist exzellent: Über die B17 ist die Augsburgur Innenstadt in etwa 15 Minuten erreichbar, die Autobahn A8 bietet eine schnelle Verbindung Richtung München oder Stuttgart.

Der öffentliche Nahverkehr ist modern und gut strukturiert: Die Straßenbahnlinie 3 bringt Sie bequem bis in die Augsburgur Innenstadt, ergänzt durch ein zuverlässiges Busnetz in alle Stadtteile.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, teils fußläufig erreichbar.

Familien profitieren zusätzlich von einem breiten Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – von Kindertagesstätten bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles gut erreichbar und in die gewachsene Infrastruktur eingebettet.

Darüber hinaus punktet die Lage mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In der näheren Umgebung laden der idyllisch gelegene Ilseesee, zahlreiche Spazier- und Radwege, Sporteinrichtungen sowie großzügige Grünanlagen zum aktiven Ausgleich ein. Auch kulturelle Angebote und ein reges Vereinsleben prägen das lebendige Gemeindebild.

Insgesamt bietet diese Wohnlage in Königsbrunn eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit, einem breiten Versorgungs- und Freizeitangebot sowie einem Umfeld, das sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufspendler ein hohes Maß an Alltagsstauglichkeit und Lebensqualität bereithält.

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 145.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com