

Königsbrunn – Königsbrunn

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen mit 2 Bädern und einer Dachterrasse

Objektnummer: 25122080



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,44 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	25122080
Wohnfläche	ca. 80,44 m ²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	145.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.03.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie



An illustration showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Ein erster Eindruck

Diese charmante Maisonettewohnung vereint elegantes Wohnen mit großzügigem Raumgefühl und einer Lage, die Ruhe, Infrastruktur und Wohnkomfort auf ideale Weise verbindet.

Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in einem beliebten Wohnviertel von Königsbrunn. 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.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein durchdachter Grundriss, der Offenheit und Struktur harmonisch miteinander verbindet. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen in allen Räumen ein angenehmes Wohnklima. Die geschmackvolle Innenausstattung, hochwertige Materialien und klare Linien verleihen der Wohnung eine moderne, zeitlose Eleganz. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der unteren Ebene. Direkt angrenzend befindet sich die Einbauküche, die sich dezent in den Raum integriert.

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 Garagenstellplatz (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.

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Ausstattung und Details

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- wohnen auf 2 Ebenen
- Einbauküche
- 2 Bäder (Wanne und Dusche)
- Dachterrasse Richtung Süden
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 15.000,-- €)
- Mieteinnahmen: € 9.384,- / Jahr

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Alles zum Standort

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 Augsburger 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 Augsburger 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 Ilsesee, 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 Alltagstauglichkeit und Lebensqualität bereithält.

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com