Königsbrunn

Wohnen mit weitläufigem Garten und hochwertiger Ausstattung

Property ID: 25122043

PURCHASE PRICE: 975.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 169 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 685 m²

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

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

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

At a glance

Property ID	25122043
Living Space	ca. 169 m²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	975.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 245 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.09.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	147.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

The property

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

The property

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

The property

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

The property

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

The property

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser 2015 stilvoll sanierter Split-Level-Bungalow vereint modernes Design mit hochwertiger Ausstattung und lässt keine Wünsche offen. Hier erwartet Sie ein luxuriöses Wohnambiente, das Ihren Alltag zu einem besonderen Erlebnis macht.

Der großzügige Wohnbereich - mit einer Raumhöhe von 2,70 m - zeichnet sich durch seine offene Raumgestaltung aus und wird durch bodentiefe Fenster erhellt, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch einen herrlichen Blick auf den liebevoll angelegten Garten bieten. Hier finden Sie ausreichend Platz, um zu entspannen und den Tag zu genießen.
Direkt angrenzend befindet sich die hochwertige Einbauküche, die mit modernen Geräten und edlen Materialien ausgestattet ist.

Der raffinierte Split-Level-Aufbau des Bungalows sorgt für eine einzigartige Raumaufteilung und schafft eine perfekte Balance zwischen den einzelnen Wohnbereichen.

Ein weiteres Highlight ist der wunderschön gestaltete Außenbereich. Der weitläufige Garten bietet viel Raum für Outdoor-Aktivitäten und verfügt über drei Terrassen, auf denen Sie entspannt die Sonne genießen oder in Ruhe relaxen können. Zudem ist die Immobilie mit einer Garage sowie zusätzlichen Stellplätzen auf dem zum Anwesen gehörenden Parkplatz ausgestattet.

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend, die Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet. Die Lage ist besonders für Naturliebhaber attraktiv, da Sie direkt in die umliegenden Erholungsgebiete und die Natur eintauchen können.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Split-Level-Bungalow verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Details of amenities

- 2015 umfangreiche Sanierung
- 2023 energieeffiziente Dachsanierung
- 2023 neue Gas-Brennwerttherme
- beliebte, ruhige Lage
- großes, uneinsehbares/eingewachsenes Grundstück
- Split-Level-Bauweise
- viele Fensterflächen inklusive bodentiefe Fenster
- teilweise elektrische Rollläden
- idealer Grundriss
- hochwertige Ausstattung
- moderne Flachheizkörper
- moderne Einbauküche
- 2 Bäder
- 3 Terrassen, teilweise mit Überdachung
- Hauseingang mit Überdachung
- gefliester Hobby/ Fitnessraum im Kellerbereich
- Gartenschuppen
- Garage (zzgl. 20.000,-- €)
- weitere Stellplätze auf dem zur Anlage gehörenden Parkplatz

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

All about the location

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Gegend mit guter Infrastruktur im engeren Umfeld. Zahlreiche Kindergärten und -krippen bieten bereits im Vorschulalter ein auf die Bedürfnisse der einzelnen Familien abgestimmtes Betreuungsangebot für die Kleinsten. Ebenso befinden sich mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium direkt vor Ort.
Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie Banken, diverse Ärzte, etc. liegen im näheren Umfeld. Weiterführende Bildungsmöglichkeiten wie Wirtschaftsschule, Berufsschulen, Fachoberschule, Fachhochschule oder die Universität sind verkehrsgünstig durch die neu ausgebaute Straßenbahnlinie 3, wenige Minuten von der Immobilie entfernt, erreichbar. Mit der Linie 3 ist man in ca. 30 Minuten in der Innenstadt von Augsburg und am Hauptbahnhof.

Die Stadt Königsbrunn bietet eine Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zum Ilsesee, dem Lech und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei einem Spaziergang entspannen. In nur knapp 30 Minuten ist man am Ammersee und in einer Stunde in den Alpen.

Königsbrunn liegt an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße 17 südlich von Augsburg. In ca. 15 Minuten erreicht man das Zentrum von Augsburg, in 20 Minuten die Bundesautobahn A 8 Stuttgart-München und die Bundesautobahn A 96 Lindau-München. In ca. 45 Minuten ist man in München und in ca. einer Stunde am Münchner Flughafen. Vom Bahnhof Mering (ca. 10 Minuten entfernt) gelangt man in 25 Minuten mit dem Zug zum Hauptbahnhof München, was die Immobilie auch für München-Pendler sehr attraktiv macht.

Property ID: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 147.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
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: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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