Königsbrunn – Königsbrunn

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen mit 2 Bädern und einer Dachterrasse

Número de propiedad: 25122080

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,44 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

De un vistazo

Número de propiedad	25122080
Superficie habitable	ca. 80,44 m²
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	385.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.03.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	145.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

La propiedad

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

La propiedad

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

La propiedad

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

La propiedad

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

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com