**Königsbrunn – Königsbrunn**

# Gepflegtes Einfamilienhaus in beliebter Lage

***CODICE OGGETTO: 25122036***

**PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167,6 m$^2$ • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25122036 |
| Superficie netta | ca. 167,6 m² |
| Tipologia tetto | a una sola falda |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1979 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 698.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 58 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.03.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 135.20 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979 |

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# Una prima impressione

In einer begehrten, ruhigen Wohnlage erwartet Sie dieses einzigartige Architektenhaus mit ca. 168 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Ebenen. Der Split-Level-Bau des Bungalows sorgt für eine raffinierte Raumaufteilung und schafft eine harmonische Verbindung zwischen den verschiedenen Wohnbereichen. Das repräsentative, freundliche Entreé empfängt Sie mit viel Platz und Helligkeit und sorgt für ein großzügiges Wohnambiente. Das Herzstück besticht durch das ca. 44 m² große Wohnzimmer, das dank der bodentiefen Schiebefenster hell und luftig wirkt. Es bietet einen direkten Zugang zur Sonnenterrasse sowie einem herrlichen Blick auf den geschmackvoll angelegten Garten, in dem Sie Ihre Privatsphäre genießen können. Im unteren Wohnbereich der Immobillie finden Sie ein komfortables Esszimmer mit offener Einbauküche, das Zugang zur zweiten Terrasse bietet. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls über wenige Stufen direkt ins Wohnzimmer. Zudem befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer mit separatem Schlafbereich sowie integriertem Bad en Suite mit Dusche. Auf der oberen Etage stehen Ihnen drei gut gesschnittene Schlafzimmer, eines davon mit Zugang auf den Balkon, sowie ein Tageslichtbad mit einer neuen, modernen Walk-In Dusche zur Verfügung. Ein zusätzlicher Wohnraum mit angrenzendem Bad sowie verschiedene Räumlichkeiten im Keller vervollständigen dieses Angebot. Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist der liebevoll gestaltete Außenbereich. Der große Garten bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und ist mit insgesamt 2 Terrassen ausgestattet, auf denen Sie entspannte Stunden in diesem idyllischen Rückzugsort verbringen können. Darüber hinaus verfügt das Anwesen über eine Einzelgarage, sowie weitere Stellplätze auf dem zur Anlage gehörenden Parkplatz. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen, exklusiven Split-Level-Bungalow begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# Dettagli dei servizi

- ruhige, beliebte Wohngegend
- raffinierter Grundriss durch Split-Level-Architektur
- ideale Raumaufteilung
- gute Verkehrsanbindung
- Fußbodenheizung
- Walk-In Dusche
- 1 Balkon, 2 Terrassen
- schön angelegter Garten
- Brunnen
- Photovoltaik
- Einzelgarage
- Einzug 2026

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# Tutto sulla posizione

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 B 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.

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 135.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

**CODICE OGGETTO: 25122036 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com