

Königsbrunn

# Wohnen auf zwei Ebenen mit sonniger Dachterrasse

Objektnummer: 26122078



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122078	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2012
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC
Baujahr	1994		
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2020

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 2.081 Makler

GÜLTIG BIS: 10/21

**Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung vereint ein offenes Wohngefühl, einen beeindruckenden Weitblick und besonderen Charme.**

**Die durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen eröffnet ein Wohnkonzept, das Offenheit, Komfort und flexible Gestaltungsmöglichkeiten harmonisch miteinander verbindet.**

**Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und führen direkt auf die sonnige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Tageslichtbad mit Dusche sowie praktische Stellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.**

**Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Die offene Galerie eignet sich ideal als Homeoffice, Lese- oder Kreativbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Ein zusätzlicher Zugang zum Treppenhaus bietet dabei ein Plus an Flexibilität.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. jeweils 15.000,--€) sowie ein eigenes Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bieten.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Maisonette-Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

## **Ausstattung und Details**

- ruhige, beliebte Lage
- gut geschnittener Grundriss über 2 Etagen
- Eingangstür in beiden Etagen
- großzügiger Wohn-Essbereich
- Dachterrasse Richtung Süden
- Holzfenster, 2-fach verglast, mit Rollläden bzw. Verdunkelung in den Dachfenstern
- 2 Bäder, eines mit Dusche, eines mit Wanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Kellerabteil
- Fahrradstellplatz im Keller
- Tiefgaragenstellplätze (zzgl. 15.000,--€)
- derzeit vermietet

**Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

## **Alles zum Standort**

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Süden von Königsbrunn. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und sämtliche Schulformen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die Straßenbahnlinie 3 sorgt zudem für eine komfortable Anbindung an die Augsburger Innenstadt und den öffentlichen Nahverkehr.

Über die Bundesstraße B17 sind die Augsburger Innenstadt sowie die Autobahnen A8 in Richtung München und Stuttgart und A96 in Richtung München und Lindau bequem erreichbar.

Der nahe gelegene Iseesee sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten ideale Voraussetzungen für Erholung, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden in der Natur.

**Objektnummer: 26122078 - 86343 Königsbrunn**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26122078 - 86343 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](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**