

Königsbrunn - Königsbrunn

Stilvolle Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26122012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 514 m²

Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

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

Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26122012	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1960	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	214.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Die Immobilie



Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26122012 - 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und besonders familienfreundlichen Wohnlage von Königsbrunn präsentiert sich diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte als ein Zuhause mit hoher Wohnqualität und zeitloser Ausstrahlung. Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail und einem feinen Gespür für zeitlose Ästhetik modernisiert und befindet sich heute in einem äußerst harmonischen und wertigen Gesamtzustand, der ein sofortiges Ankommen ermöglicht.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine klare Raumstruktur sowie ein angenehmes Zusammenspiel aus Großzügigkeit und Wohnlichkeit. Ein stilvoll integrierter Kamin verleiht diesem Bereich eine besondere Atmosphäre und lädt mit behaglicher Wärme zu entspannten Stunden ein. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum angebauten Wintergarten, der dank integrierter Fußbodenheizung ganzjährig nutzbar ist und als lichtdurchfluteter Rückzugsort dient. Der Blick führt von dort direkt in den liebevoll angelegten Garten, der sich als private Wohlfühloase präsentiert. Ein stilvoll integrierter Pool sowie ein hochwertiger Whirlpool setzen besondere Akzente und schaffen ein Ambiente, das Entspannung und Lebensqualität auf hohem Niveau vereint.

Die Küche ist modern und hochwertig ausgestattet und erfüllt sowohl funktional als auch gestalterisch höchste Ansprüche. Sie fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein und bietet den idealen Rahmen für den Alltag ebenso wie für gesellige Stunden.

Das Obergeschoss ist als vollwertiges Geschoss ausgeführt und verfügt über mehrere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein

neuwertiges, stilvoll gestaltetes Badezimmer, das den gehobenen Anspruch der Immobilie konsequent fortführt.

Auch das Dachgeschoss ist großzügig ausgebaut und eröffnet zusätzliche individuelle Nutzungsmöglichkeiten – ob als ruhiger Arbeitsbereich, Gästebereich oder persönlicher Rückzugsort. Die durchdachte Raumaufteilung unterstreicht die Vielseitigkeit des Hauses und passt sich unterschiedlichen Lebenskonzepten mühelos an.

Diese Doppelhaushälfte vereint gepflegte Qualität, moderne Ausstattung und ein angenehmes familiäres Wohnklima in überzeugender Weise. Abgerundet wird das Angebot durch eine abgeschlossene, freistehende Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz.

Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Ausstattung und Details

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- moderne Einbauküche
- Kamin
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- zwei Whirlpools (2019)
- Pool
- Photovoltaikanlage (2017)
- Garage

Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Königsbrunn, die sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und gute Infrastruktur auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und gewährleisten eine gute Nahversorgung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Augsburg. Zudem sorgen die nahegelegenen Verkehrsachsen B17 und A8 (München–Stuttgart) für eine zügige regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Die Umgebung bietet zudem Grün- und Erholungsflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 26122012 - 86343 Königsbrunn - 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 vorbehaltenlich 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: 26122012 - 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