

Königsbrunn

# Wohnkomfort mit durchdachtem Grundriss, Balkon und Loggia

Objektnummer: 26122033



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn**

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

Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26122033	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79,23 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

**Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>135.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.03.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1993</b>

Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn

## Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a computer monitor shows a real estate website interface with a search form and a map. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26122033 - 86343 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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

**Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit bester Nachbarschaft und vereint eine durchdachte Raumgestaltung mit einem angenehmen Wohnambiente.**

**Die harmonische Aufteilung der Räume schafft ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Offenheit und Funktionalität und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.**

**Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine helle und freundliche Atmosphäre überzeugt und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.**

**Die separate Küche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnung ein.**

**Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche sowie ein WC. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.**

**Besonders hervorzuheben - Ihnen stehen sowohl ein Balkon als auch Loggia zur Verfügung, die angenehme Rückzugsmöglichkeiten zum Verweilen im Freien bieten.**

**Ein extra breiter Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,- €) und ein Außenstellplatz runden dieses attraktive Wohnangebot ab.**

**Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn**

## **Ausstattung und Details**

- beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- Balkon
- Loggia
- zusätzlich Dachspitz, der von der Wohnung aus zugänglich ist
- Kellerabteil
- Waschmaschinen-Trocknungsraum
- extra breiter Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,- €)
- Außenstellplatz

**Objektnummer: 26122033 - 86343 Königsbrunn**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Königsbrunn, einer der größten und beliebtesten Wohnlagen im südlichen Landkreis Augsburg. Die Stadt überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, die Nähe zur Natur sowie die ausgezeichnete Anbindung an die Universitätsstadt Augsburg.

Die Augsburger Innenstadt ist in etwa 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Dank der gut ausgebauten B17 besteht eine schnelle Verbindung sowohl nach Augsburg als auch in Richtung Landsberg am Lech. Zudem sorgt die Straßenbahnlinie 3, die Königsbrunn direkt mit Augsburg verbindet, für eine komfortable und umweltfreundliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Königsbrunn bietet eine sehr gute Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken sowie Restaurants und Cafés. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, die sich direkt im Stadtgebiet befinden.

Auch in puncto Freizeit und Erholung hat Königsbrunn viel zu bieten: Der nahegelegene Naturpark Augsburg – Westliche Wälder, das Ilsesee-Erholungsgebiet sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein. Sportvereine, kulturelle Einrichtungen und Freizeitangebote sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung an Augsburg macht Königsbrunn zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

**Objektnummer: 26122033 - 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: 26122033 - 86343 Königsbrunn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäcker-gasse, 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)**