

Königsbrunn – Königsbrunn

Mehrgenerationswohnen oder vermieten in Feldrandlage

Property ID: 22122028

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.750 m²

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

At a glance

Property ID	22122028	Purchase Price	790.000 EUR
Living Space	ca. 220 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 285 m ²
Rooms	12	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	7		
Bathrooms	3		
Year of construction	1977		

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	162.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.07.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



www.von-poll.com



Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

The property



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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

A first impression

Ab Juli komplett leerstehend - präsentieren wir Ihnen ein großzügiges Zweifamilienhaus mit einer weiteren Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss. Mit zahlreichen Vorzügen - ob Selbstbezug, Kapitalanlage oder eine Kombination daraus, hier haben Sie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten - wir freuen uns auf Sie. Über eine eigene Zufahrt gelangen Sie zur Immobilie, die sich auf einem ca. 1.750 m² großen Grundstück am Ortsrand von Königsbrunn befindet. Die Erdgeschosswohnung besticht vor allem durch den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Zugang zur teilweise überdachten Terrasse und dem weitläufigen, schön angelegten Garten. Dort können Sie die Sonnenstunden genießen und den Alltagstrubel hinter sich lassen. Durch eine Schiebetüre gelangen Sie vom Essbereich zum Kochbereich. Des weiteren stehen Ihnen drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbadezimmer und ein separates WC zur Verfügung. Die Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen dieselbe Raumaufteilung mit einem schönen Sonnenbalkon auf der Südseite des Hauses. Im ausgebauten Dachgeschoss erwarten Sie weitere helle Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung mit Bad sowie eine zum Wohnbereich offene Küche. Die Immobilie ist komplett unterkellert und bietet genügend Platz für einen Wäscheraum sowie großzügige Lager- und Abstellmöglichkeiten. Eine Doppelgarage und Außenstellplätze runden dieses Immobilienangebot ab. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Details of amenities

- Ruhige Lage am Feldrand mit Blick ins Grüne
- Eigene Zufahrt
- Moderne Ausstattung
- Zwei Wohneinheiten mit zusätzlicher Nutzungsmöglichkeit im DG
- Teilweise überdachte Terrasse
- Sonnenbalkon auf der Südseite
- Weitläufiger Garten
- Doppelgarage
- Außenstellplätze
- Solaranlage (von 2023)

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

All about the location

Die Immobilie liegt am Ortsrand von Königsbrunn mit guter Infrastruktur im engeren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind vorhanden. Durch die Nähe zum Ilsesee, dem Lech und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich mit Spaziergängen entspannen. Königsbrunn liegt an der 4-spurig ausgebauten Bundesstraße 17 südlich von Augsburg. In ca. 15 Minuten erreicht man das Zentrum von Augsburg, in 20 Minuten die Bundesautobahn 8 Stuttgart-München oder die Bundesautobahn 96 Lindau-München. In nur knapp 30 Minuten ist man am Ammersee, in ca. einer Stunde in München oder auch am Flughafen München. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - den Bussen der AVV - sind sie hervorragend angebunden.

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 162.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 22122028 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com