

Königsbrunn – Königsbrunn

## Apartment with 2 bathrooms and roof terrace

Property ID: 25122080



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

PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25122080 - 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: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## At a glance

Property ID	25122080
Living Space	ca. 80,44 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	145.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.03.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

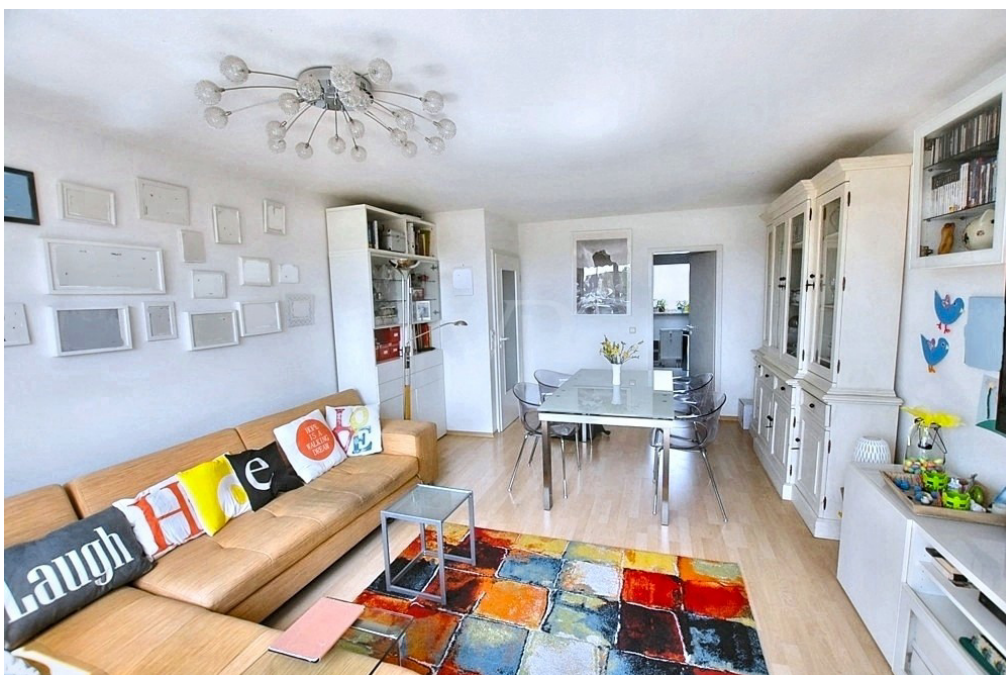
## The property





Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## The property



Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## The property



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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



**Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn**

## A first impression

This attractive, approximately 80 m<sup>2</sup> maisonette apartment is located in a quiet, sought-after residential area in the south of Königsbrunn. It is situated in a well-maintained multi-family building dating from 1994. The apartment spans two floors and, with three rooms and two full bathrooms, offers a modern living concept that caters to discerning couples, small families, or individuals. The heart of the apartment is the open-plan, spacious living and dining area with an adjoining kitchen. From here, you can access the south-facing roof terrace, perfect for relaxation and unwinding. A particular highlight is the separation of the two living levels: each floor features a fully equipped bathroom – a convenient solution for guests, roommates, or a private retreat on the upper level. An underground parking space (additional €15,000) completes this attractive offer and provides added convenience. Experience the advantages of this property for yourself – we look forward to hearing from you.

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## Details of amenities

- ruhige und beliebte Lage
- optimale Raumaufteilung
- wohnen auf 2 Ebenen
- Wohnungstür auf jeder Ebene
- Einbauküche
- 2 Bäder (Wanne und Dusche)
- Dachterrasse Richtung Süden
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 15.000,-)

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## All about the location

Die Immobilie liegt in einer gefragten Wohnlage von Königsbrunn, einer dynamischen Stadt südlich von Augsburg im Herzen des attraktiven Wirtschafts- und Lebensraums Schwaben.

Das Wohnumfeld ist geprägt von ruhigen, gepflegten Straßen, einer durchdachten Bebauung mit viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier verbinden sich naturnahe Umgebung und städtische Infrastruktur auf harmonische Weise.

Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist exzellent: Über die B17 ist die Augsburger Innenstadt in etwa 15 Minuten erreichbar, die Autobahn A8 bietet eine schnelle Verbindung Richtung München oder Stuttgart.

Der öffentliche Nahverkehr ist modern und gut strukturiert: Die Straßenbahnlinie 3 bringt Sie bequem bis in die Augsburger Innenstadt, ergänzt durch ein zuverlässiges Busnetz in alle Stadtteile.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, teils fußläufig erreichbar.

Familien profitieren zusätzlich von einem breiten Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – von Kindertagesstätten bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles gut erreichbar und in die gewachsene Infrastruktur eingebettet.

Darüber hinaus punktet die Lage mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In der näheren Umgebung laden der idyllisch gelegene Ilsesee, zahlreiche Spazier- und Radwege, Sporteinrichtungen sowie großzügige Grünanlagen zum aktiven Ausgleich ein. Auch kulturelle Angebote und ein reges Vereinsleben prägen das lebendige Gemeindebild.

Insgesamt bietet diese Wohnlage in Königsbrunn eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, hervorragender Erreichbarkeit, einem breiten Versorgungs- und Freizeitangebot sowie einem Umfeld, das sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufspendler ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Lebensqualität bereithält.

Property ID: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.3.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 145.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122080 - 86343 Königsbrunn – Königsbrunn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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