

Königsbrunn - Königsbrunn

Stilvolles Wohnen mit hochwertiger Ausstattung

Property ID: 26122012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 514 m²

Property ID: 26122012 - 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: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

At a glance

Property ID	26122012	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 150 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Modernised
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	214.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.02.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

The property



Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

The property



Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

The property



Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

The property



Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

The property



**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

Property ID: 26122012 - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

A first impression

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.

Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Details of amenities

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

Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

All about the location

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.

Property ID: 26122012 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

Other information

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: 26122012 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com