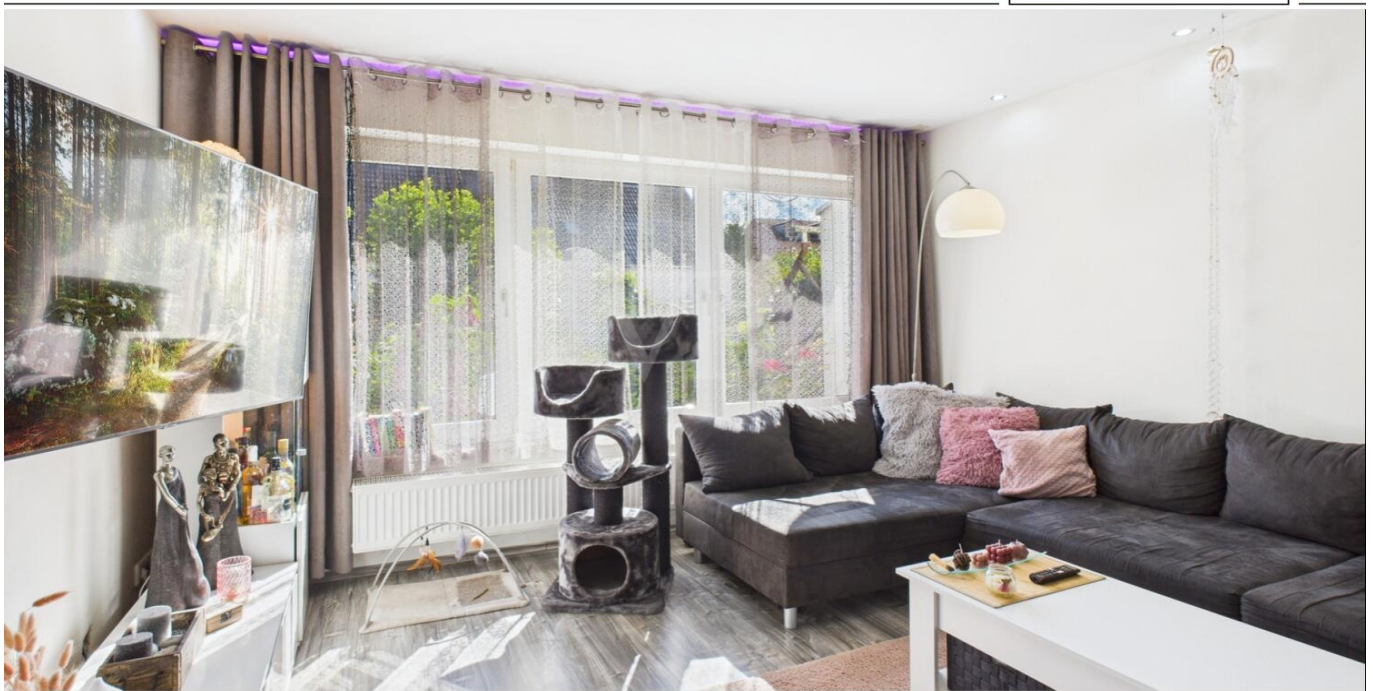


**Königsbrunn - Königsbrunn**

# Completamente reformado en 2015: Casa adosada amueblada con apartamento para invitados.

**Número de propiedad: 25122112**



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

**PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 248 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## De un vistazo

Número de propiedad	25122112	Precio de compra	649.000 EUR
Superficie habitable	ca. 112 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2015
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1964	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 20000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	129.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.10.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



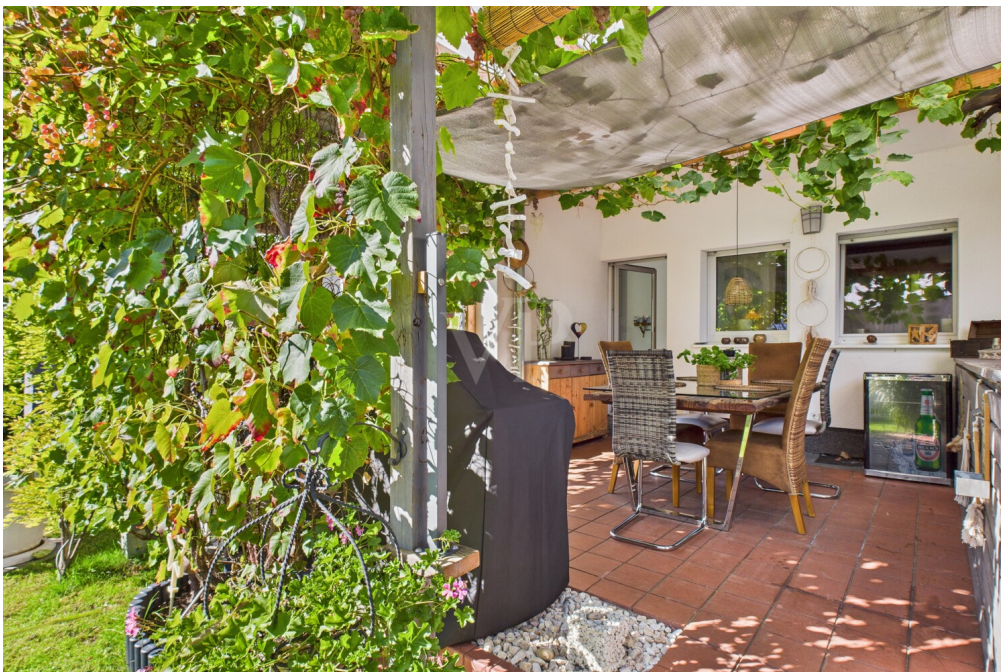
Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



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 Bäcker-gasse | 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)

**Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Una primera impresión

Esta acogedora casa adosada se encuentra en una atractiva zona residencial de Königsbrunn e impresiona por su distribución ideal y sus numerosas comodidades. Una reforma integral en 2015 le confiere una imagen moderna y cuidada. Las estancias son luminosas, bien proporcionadas y funcionales, ideales tanto para familias como para parejas para crear su propio espacio vital. Además de la cocina totalmente equipada de alta calidad en la planta baja, la casa cuenta con un mobiliario elegante y espacioso, lo que permite una ocupación inmediata y cómoda. La planta baja también incluye un aseo de cortesía y un baño con calefacción por suelo radiante. Una segunda cocina equipada y otro baño completo en la planta superior ofrecen diversas opciones de alojamiento. La propiedad ofrece numerosas comodidades tanto en el interior como en el exterior: balcón, terraza cubierta, dos casetas de jardín, pozo de agua subterránea y sistema de energía solar. También dispone de garaje (disponible por 20.000 € adicionales) y plaza de aparcamiento exterior. Gracias a sus excelentes conexiones de transporte y su atractiva ubicación, esta casa es ideal como nuevo hogar para familias o parejas que valoran la comodidad, la flexibilidad y la sostenibilidad. Descubra las ventajas de esta propiedad y concierte una visita personal.

**Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Detalles de los servicios

- Gute Verkehrsanbindung
- Ansprechendes Wohngebiet
- Ideale Raumaufteilung
- Kernsanierung im Jahr 2015
- möbliert
- 2 Einbauküchen
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Gäste-WC
- Treppenlift
- Balkon
- Überdachte Terrasse
- 2 Gartenhäuser
- Grundwasserbrunnen
- Solaranlage
- PV-Anlage
- Garage (zzgl. 20.000,-- €)
- Außenstellplatz

**Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Todo sobre la ubicación

Die Stadt Königsbrunn liegt ca. 10 km südlich von Augsburg. Die Augsburger Innenstadt ist in ca. 15 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Königsbrunn ist eine zukunftsorientierte Stadt mit ca. 29.000 Einwohnern. Die ausgezeichnete Infrastruktur steht für eine hohe Lebensqualität. Öffentlicher Personennahverkehr und ein gut ausgebautes Straßenverkehrsnetz bieten Ihnen ein hohes Maß an Mobilität. Der neue zentrale Busbahnhof ist in unmittelbarer Nähe. Mit dem Pkw sind Sie in wenigen Minuten auf der neuen B17. Dadurch ergibt sich eine schnelle Anfahrt zur A8 oder zur A96. Mit dem Auto ca. 1 Std. zum Flughafen oder München Innenstadt. Das umfangreiche Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten ist vorbildlich. Die Eishalle, WWK-Stadion Augsburg, Kino usw. befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein neuer Golfplatz rundet das große Freizeitangebot ab. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Baumärkte, usw. befinden sich in Ihrer Nähe. Das Gebäude ist zentral im Herzen Königsbrunns, direkt an der Hauptstraße gelegen, die Einheit befindet im rückwärtigen Teil des Gebäudes und ist nach Südwesten ausgerichtet. Alle Fenster richten sich entweder nach Süden, oder Westen. Ca. 60 Parkplätze stehen vor und hinter dem Gebäude zur Verfügung.

**Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**Número de propiedad: 25122112 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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