

Königsbrunn - Königsbrunn

## Apartamento con 2 baños y azotea.

Número de propiedad: 25122080



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,44 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 25122080 - 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: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## De un vistazo

|                      |   |                        |   |
|----------------------|---|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25122080  | Precio de compra       | 299.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 80,44 m <sup>2</sup>                        | Piso                   | Dúplex  |
| Piso                 | 3   | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 3   | Estado de la propiedad | cuidado   |
| Dormitorios          | 2   | Método de construcción | Sólido  |
| Baños                | 2   | Características        | Terraza, Cocina empotrada   |
| Año de construcción  | 1994  |                        |   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta) |                        |   |

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Consumo de energía final                            | 145.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 26.03.2027          | Clase de eficiencia energética                      | E                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1994                        |

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad



Número de propiedad: 25122080 - 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)

Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn

## La propiedad

**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

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)

**Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Una primera impresión

Este atractivo dúplex de aproximadamente 80 m<sup>2</sup> se encuentra en una tranquila y codiciada zona residencial al sur de Königsbrunn. Se encuentra en un edificio plurifamiliar bien cuidado que data de 1994. El apartamento, de dos plantas, cuenta con tres habitaciones y dos baños completos y ofrece un concepto de vivienda moderno ideal para parejas, familias pequeñas o personas solas. El corazón del apartamento es el espacioso salón-comedor de planta abierta con cocina contigua. Desde aquí se accede a la azotea orientada al sur, ideal para relajarse y desconectar. Una característica destacada es la separación de las dos plantas: cada planta cuenta con un baño completo, una solución práctica para invitados, compañeros de piso o un rincón privado en la planta superior. Una plaza de aparcamiento subterráneo (15.000 € adicionales) completa esta atractiva oferta y proporciona mayor comodidad. Descubra las ventajas de esta propiedad; esperamos su contacto.

**Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## **Detalles de los servicios**

- 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,-)

**Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25122080 - 86343 Königsbrunn - Königsbrunn**

## Otros datos

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 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: 25122080 - 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)**