

Königsbrunn

Vivre avec un jardin spacieux et un mobilier de haute qualité

CODE DU BIEN: 25122043



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 975.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 685 m²

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122043	Prix d'achat	975.000 EUR
Surface habitable	ca. 169 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	2	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1970	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage, 20000 EUR (Vente)	Surface de plancher	ca. 245 m ²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	147.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground with a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, there's a laptop and another smartphone showing real estate search results. The Von Poll logo is at the top right, and the tagline "Finden Sie Ihre Immobilie." is in the center. Below it, text says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom, the website address "www.von-poll.com" is provided.

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Ce bungalow à niveaux décalés, élégamment rénové et achevé en 2015, allie design moderne et prestations haut de gamme pour un confort absolu. Un cadre de vie luxueux vous attend, transformant votre quotidien en une expérience unique. Le spacieux séjour, avec sa hauteur sous plafond de 2,70 m, se caractérise par son agencement ouvert et baigné de lumière naturelle grâce à ses baies vitrées qui offrent une vue imprenable sur le jardin paysager. Vous y trouverez tout l'espace nécessaire pour vous détendre et profiter pleinement de la journée. Attenante au séjour, la cuisine équipée haut de gamme est dotée d'appareils modernes et de matériaux raffinés. La conception astucieuse du bungalow sur deux niveaux crée un plan unique et un équilibre parfait entre les différents espaces de vie. Autre atout majeur : l'espace extérieur magnifiquement aménagé. Le vaste jardin offre un espace généreux pour les activités de plein air et comprend trois terrasses où vous pourrez vous prélasser au soleil ou simplement vous détendre en toute tranquillité. La propriété inclut également un garage et des places de parking supplémentaires dans le parking privé. Ce bungalow est situé dans un quartier résidentiel calme et recherché, vous offrant une intimité maximale. Son emplacement est particulièrement attrayant pour les amoureux de la nature, car vous bénéficiez d'un accès direct aux espaces de loisirs et aux paysages naturels environnants. Laissez-vous séduire par ce bungalow unique en duplex et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Détails des commodités

- 2015 umfangreiche Sanierung
- 2023 energieeffiziente Dachsanierung
- 2023 neue Gas-Brennwerttherme
- beliebte, ruhige Lage
- großes, uneinsehbares/eingewachsenes Grundstück
- Split-Level-Bauweise
- viele Fensterflächen inklusive bodentiefe Fenster
- teilweise elektrische Rollläden
- idealer Grundriss
- hochwertige Ausstattung
- moderne Flachheizkörper
- moderne Einbauküche
- 2 Bäder
- 3 Terrassen, teilweise mit Überdachung
- Hauseingang mit Überdachung
- gefliester Hobby/ Fitnessraum im Kellerbereich
- Gartenschuppen
- Garage (zzgl. 20.000,-- €)
- weitere Stellplätze auf dem zur Anlage gehörenden Parkplatz

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Gegend mit guter Infrastruktur im engeren Umfeld. Zahlreiche Kindergärten und -krippen bieten bereits im Vorschulalter ein auf die Bedürfnisse der einzelnen Familien abgestimmtes Betreuungsangebot für die Kleinsten. Ebenso befinden sich mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium direkt vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie Banken, diverse Ärzte, etc. liegen im näheren Umfeld. Weiterführende Bildungsmöglichkeiten wie Wirtschaftsschule, Berufsschulen, Fachoberschule, Fachhochschule oder die Universität sind verkehrsgünstig durch die neu ausgebauten Straßenbahnlinie 3, wenige Minuten von der Immobilie entfernt, erreichbar. Mit der Linie 3 ist man in ca. 30 Minuten in der Innenstadt von Augsburg und am Hauptbahnhof.

Die Stadt Königsbrunn bietet eine Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die Nähe zum Ilseesee, dem Lech und dem Siebentischwald können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich bei einem Spaziergang entspannen. In nur knapp 30 Minuten ist man am Ammersee und in einer Stunde in den Alpen.

Königsbrunn liegt an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße 17 südlich von Augsburg. In ca. 15 Minuten erreicht man das Zentrum von Augsburg, in 20 Minuten die Bundesautobahn A 8 Stuttgart-München und die Bundesautobahn A 96 Lindau-München. In ca. 45 Minuten ist man in München und in ca. einer Stunde am Münchner Flughafen. Vom Bahnhof Mering (ca. 10 Minuten entfernt) gelangt man in 25 Minuten mit dem Zug zum Hauptbahnhof München, was die Immobilie auch für München-Pendler sehr attraktiv macht.

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2033.

Endenergiebedarf beträgt 147.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25122043 - 86343 Königsbrunn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com